

Số: /QĐ-UBND

Bảo Yên, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực bờ Tả sông Chảy
Thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên.**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO YÊN

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

Căn cứ Luật 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 về
sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010
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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng
Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 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";*

*Căn cứ Quy chuẩn quốc gia QCVN 07: 2016/BXD về Các công trình hạ
tầng kỹ thuật;*

Căn cứ vào 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 xây dựng đô thị Phố Ràng, huyện Bảo Yên (giai đoạn đến
năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030);*

*Căn cứ Quyết định số 968/QĐ-UBND ngày 25/3/2021 của UBND tỉnh phê
duyet Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực bờ Tả sông Chảy, thị trấn
Phố Ràng, huyện Bảo Yên;*

Căn cứ Thông báo số 23/TB-VPUBND ngày 25/01/2021 của Văn phòng UBND tỉnh thông báo Kết luận của Thường trực UBND tỉnh tại cuộc họp xét duyệt quy hoạch, dự án đầu tư ngày 19/01/2021; Thông báo số 146/TB-VPUBND ngày 04/6/2021 của Văn phòng UBND tỉnh thông báo Kết luận của Thường trực UBND tỉnh tại cuộc họp xét duyệt công tác chuẩn bị đầu tư XDCB ngày 01/6/2021;

Căn cứ Văn bản số 3574/SGTVT XD-QHKT ngày 24/9/2021 của Sở Giao thông vận tải – Xây dựng về Hướng dẫn tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Lào cai;

Căn cứ văn bản số 690/SGTVT XD-QHKT ngày 16/3/2022 của Sở GTVT – Xây dựng về việc thỏa thuận hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Bờ tả sông Chảy, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên;

Căn cứ văn bản số 943/BCH-TM ngày 26/10/2020 của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Lào Cai về việc tham gia ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết trên địa bàn huyện Bảo Yên; Công văn số 758/BCH-TM ngày 16/7/2021 của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Lào Cai về việc tham gia ý kiến đối với các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết trên địa bàn huyện Bảo Yên;

Căn cứ Biên bản họp ngày 11/6/2021 về việc lấy ý kiến nhân dân và các cơ quan, tổ chức có liên quan về nội dung phương án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực bờ Tả sông Chảy, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên;

Căn cứ văn bản số 22/HKL-QLBVR ngày 30/6/2021 của Hạt kiểm lâm Bảo Yên về việc kiểm tra xác định hiện trạng rừng và đất lâm nghiệp tại các đồ án quy hoạch trên địa bàn huyện Bảo Yên;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 93/BC-HĐTD ngày 02/3/2022 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch huyện Bảo Yên;

Căn cứ Quyết định số 932/QĐ-UBND ngày 07/4/2022 của UBND huyện Bảo Yên về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Bờ Tả sông Chảy, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên.

Theo đề nghị của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch huyện Bảo Yên và đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại tờ trình số 53/TTr-KTHT ngày 15/4/2022 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực bờ Tả sông Chảy, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực bờ Tả sông Chảy, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên với những nội dung sau:

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

Khu vực lập quy hoạch thuộc tổ 1, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên, phạm vi ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp địa giới hành chính xã Xuân Thượng;
- Phía Tây giáp cầu Phố Ràng 1 và Sông Chảy;

- Phía Nam giáp sông Cháy;
- Phía Bắc giáp khu đồi lâm nghiệp tổ 1, thị trấn Phố Ràng và trường PTDT nội trú Bảo Yên.

2. Quy mô lập quy hoạch

- Tổng diện tích lập quy hoạch: 50,0 ha;
- Dân số được xác định khoảng 4.000 người.

3. Tính chất khu quy hoạch

Hình thành một khu dân cư mới có hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp và đồng bộ với định hướng quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Ràng, huyện Bảo Yên, là cơ sở để kêu gọi, lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng theo quy hoạch.

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

a) *Cơ cấu quy hoạch*: Khu vực lập quy hoạch được chia làm 2 khu chức năng chính như sau:

(1) Khu đô thị phía Tây với các chức năng đô thị hỗn hợp như dịch vụ, thương mại, công cộng đô thị, giáo dục... cùng với đó là các khu dân cư hiện trạng xen kẽ với các khu ở mới.

(2): Khu đô thị phía Đông với chức năng chủ yếu là ở đô thị thấp tầng và công cộng phục vụ khu dân cư;

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch: lấy đường tỉnh lộ 160 và đường dọc sông Cháy là trục giao thông chính (đường N1, N2) bố trí các công trình chức năng dọc theo các tuyến đường này như: các công trình dịch vụ, thương mại, công cộng, có khối tích lớn, khu nhà ở được xây dựng theo từng block đồng bộ. Trục cảnh quan chính khu vực (trục đường N7) với điểm đầu là công trình công cộng điểm nhấn qua trục đường đôi 38m kết thúc là khu vực quảng trường, công viên cây xanh, hai bên là các công trình dịch vụ hướng ra sông Cháy. Tuyến đường ven sông bố trí các dãy nhà ở thương mại. Các công trình nhà ở thấp tầng được bố trí tập trung các lớp phía trong của quy hoạch. Một số khu vực hiện trạng được quy hoạch ở ổn định (chủ yếu bám dọc tỉnh lộ 160) với định hướng chỉnh trang, cấp mới cho người dân có nhu cầu đồng thời phải tuân thủ các yêu cầu về quản lý quy hoạch được xác định trong đề án.

5. Quy hoạch sử dụng đất

a) *Đất Văn hóa* với diện tích 2.666,95 m² (0,53%); Mật độ xây dựng 40%; tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 10,5m), gồm 02 lô đất ký hiệu VH1 (diện tích: 1.454,35 m², chiếm 0,29%), VH2 (diện tích 1.212,6 m², chiếm 0,24%). Mục đích xây dựng nhà văn hóa làm nơi giao lưu văn hóa, sinh hoạt cộng đồng cho dân cư trong khu vực.

b) *Đất công cộng* với diện tích là 4.417,24m² (0,88%); Mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 12,5m). Gồm 01 lô đất ký hiệu CC. Mục đích xây dựng các không gian công

cộng như quảng trường, sân tập trung, câu lạc bộ, thư viện...

c) *Đất giáo dục (trường mầm non)*: với diện tích là 9.819,92 m² (1,96%); Mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 12,5m). Gồm 01 lô đất ký hiệu GD, mục đích xây dựng trường mầm non phục vụ cho đơn vị ở khu vực lập quy hoạch.

d) *Đất dịch vụ thương mại* với tổng diện tích là 18.908,26 m² (3,78%); Mật độ xây dựng tối đa là 60%, tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 19,0m). Gồm 07 lô đất ký hiệu DV1 ÷ DV7,. Mục đích xây dựng các công trình dịch vụ đô thị có nhiều chức năng như trung tâm thương mại, nhà hàng, khu vui chơi giải trí...

e) *Đất hỗn hợp* với diện tích là 16.102,1m² (3,22%); Mật độ xây dựng tối đa là 50%, tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 19,0m). Gồm 01 lô đất ký hiệu HH. Mục đích xây dựng công trình hỗn hợp đa chức năng như: khách sạn - nhà hành, trụ sở làm việc, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại...

f) *Đất ở* với tổng diện tích 196.338,00 m² (39,27%). Là các khu ở hiện trạng (chính trang, cấp mới), nhà ở biệt thự, nhà ở liên kế, cụ thể:

- *Đất ở hiện trạng (chính trang, cấp mới)* với tổng diện tích là 64.362,14 m² (12,87%); Mật độ xây dựng tối đa là 90%, tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 15,5m). Gồm 19 lô đất ký hiệu HT1 ÷ HT19. Mục đích xây dựng các khu nhà ở hiện trạng chính trang và cấp mới được quản lý xây dựng theo các chỉ tiêu trong đồ án.

* *Lưu ý*: Các lô đất ở hiện trạng thực hiện việc tách thửa, gộp thửa, cấp mới cần phải đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành. Mật độ xây dựng tối đa 90% chỉ áp dụng cho các thửa đất có diện tích ≤ 100 m², đối với các thửa đất tách thửa, gộp thửa, cấp mới có diện tích > 100 m² mật độ xây dựng sẽ được xác định tại "bảng quy đổi mật độ xây dựng tối đa với các thửa đất ở" trong bản vẽ QH04).

- *Đất ở nhà vườn* với diện tích là 57.812,56 m² (11,56%); Mật độ xây dựng tối đa từ 47% - 57%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 12,5m). Gồm 20 lô đất ký hiệu NV1 ÷ NV20 với 146 thửa đất.

- *Đất ở liên kế* với diện tích 74.163,30 m² (14,83%); Mật độ xây dựng tối đa từ 58% - 80%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 15,5m). Gồm 53 lô đất ký hiệu LK1 ÷ LK53 với 427 thửa đất.

g) *Đất thể dục thể thao* với tổng diện tích là 5.110,37 m² (1,02%) Gồm 02 lô đất ký hiệu TDTT1 ÷ TDTT2. Mục đích xây dựng sân luyện tập thể thao cùng công trình phụ trợ phục vụ nhu cầu luyện tập thể thao cho dân cư trong khu vực.

h) *Đất cây xanh* với tổng diện tích 46.956,01 m² (9,39%) Gồm 39 ô đất ký hiệu CX1 ÷ CX36 & CX-T1 ÷ CX-T3. Là quỹ đất xây dựng các tiểu công viên – cây xanh kết hợp bãi đỗ xe, đường dạo.

i) *Đất hạ tầng kỹ thuật*: Với tổng diện tích là 199.681,15 m² (39,94%). Bao gồm đất đường giao thông, đất ga rác, đất kè, taluy và đất hạ tầng kỹ thuật khác.

j) *Bảng thống kê sử dụng đất*

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số thửa	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa	Chiều cao XD tối đa (m)
1	Đất Văn hóa		2,666.95		0.53			
		VH1	1,454.35		0.29	40	2	10.5
		VH2	1,212.60		0.24	40	2	10.5
2	Đất công cộng	CC	4,417.24		0.88	40	3	12.5
3	Đất Giáo dục	GD	9,819.92		1.96	40	3	12.5
4	Đất dịch vụ thương mại	DV	18,908.26		3.78			
		DV1	1,349.81		0.27	60	5	19.0
		DV2	2,515.95		0.50	60	5	19.0
		DV3	2,562.82		0.51	60	5	19.0
		DV4	1,814.81		0.36	60	5	19.0
		DV5	3,271.46		0.65	60	5	19.0
		DV6	3,842.74		0.77	60	5	19.0
		DV7	3,550.67		0.71	60	5	19.0
5	Đất hỗn hợp	HH	16,102.10		3.22	50	5	19.0
6	Đất ở		196,338.00	573	39.27			
6.1	Đất ở hiện trạng (chính trang, cấp mới)	HT	64,362.14		12.87	90	4	15.5
		HT1	333.72		0.07	90	4	15.5
		HT2	1,162.79		0.23	90	4	15.5
		HT3	2,588.28		0.52	90	4	15.5
		HT4	3,797.20		0.76	90	4	15.5
		HT5	12,086.86		2.42	90	4	15.5
		HT6	723.28		0.14	90	4	15.5
		HT7	6,803.56		1.36	90	4	15.5
		HT8	784.22		0.16	90	4	15.5
		HT9	1,083.20		0.22	90	4	15.5
		HT10	3,410.04		0.68	90	4	15.5
		HT11	3,455.76		0.69	90	4	15.5
		HT12	8,100.49		1.62	90	4	15.5
		HT13	3,464.76		0.69	90	4	15.5
		HT14	4,209.20		0.84	90	4	15.5
		HT15	2,865.14		0.57	90	4	15.5
		HT16	3,140.23		0.63	90	4	15.5
		HT17	1,596.65		0.32	90	4	15.5
		HT18	2,294.03		0.46	90	4	15.5
		HT19	2,462.73		0.49	90	4	15.5
6.2	Đất ở nhà vườn	NV	57,812.56	146	11.56	47-57	3	12.5
		NV1	457.67	1	0.09	51	3	12.5
		NV2	3,090.18	8	0.62	55	3	12.5

		NV3	479.50	1	0.10	51	3	12.5
		NV4	427.13	1	0.09	53	3	12.5
		NV5	340.21	1	0.07	57	3	12.5
		NV6	529.48	1	0.11	48	3	12.5
		NV7	2,407.02	6	0.48	50-55	3	12.5
		NV8	2,807.40	5	0.56	51	3	12.5
		NV9	2,755.79	7	0.55	51-57	3	12.5
		NV10	5,725.78	15	1.15	51-57	3	12.5
		NV11	3,299.13	8	0.66	50-55	3	12.5
		NV12	4,225.98	10	0.85	47-55	3	12.5
		NV13	5,025.46	13	1.01	54-55	3	12.5
		NV14	3,473.05	9	0.69	52-55	3	12.5
		NV15	4,332.84	11	0.87	48-56	3	12.5
		NV16	4,821.35	13	0.96	51-57	3	12.5
		NV17	2,896.67	8	0.58	56	3	12.5
		NV18	4,227.89	11	0.85	53	3	12.5
		NV19	4,584.85	12	0.92	53-56	3	12.5
		NV20	1,905.18	5	0.38	54-56	3	12.5
6.3	Đất ở liên kế	LK	74,163.30	427	14.83	58-80	4	15.5
		LK1	1,247.28	8	0.25	76-80	4	15.5
		LK2	1,200.00	8	0.24	80	4	15.5
		LK3	1,200.00	8	0.24	80	4	15.5
		LK4	1,350.00	9	0.27	80	4	15.5
		LK5	629.98	4	0.13	76-79	4	15.5
		LK6	1,206.33	8	0.24	80	4	15.5
		LK7	1,350.00	9	0.27	80	4	15.5
		LK8	1,217.67	8	0.24	79-80	4	15.5
		LK9	1,293.72	8	0.26	68-80	4	15.5
		LK10	1,440.00	8	0.29	74	4	15.5
		LK11	1,260.00	7	0.25	74	4	15.5
		LK12	1,681.27	9	0.34	72	4	15.5
		LK13	1,157.58	6	0.23	67-74	4	15.5
		LK14	1,192.07	6	0.24	66-	4	15.5

						74		
		LK15	1,306.05	6	0.26	57-74	4	15.5
		LK16	675.69	3	0.14	59-74	4	15.5
		LK17	1,458.00	8	0.29	70-74	4	15.5
		LK18	1,463.50	8	0.29	70-74	4	15.5
		LK19	2,436.78	13	0.49	67-74	4	15.5
		LK20	720.00	4	0.14	74	4	15.5
		LK21	817.82	5	0.16	74-78	4	15.5
		LK22	1,619.77	10	0.32	78-80	4	15.5
		LK23	1,301.72	8	0.26	75-77	4	15.5
		LK24	1,303.71	8	0.26	73-77	4	15.5
		LK25	2,729.05	14	0.55	60-74	4	15.5
		LK26	753.17	4	0.15	68-74	4	15.5
		LK27	788.55	3	0.16	58-67	4	15.5
		LK28	1,246.90	7	0.25	68-78	4	15.5
		LK29	1,438.13	8	0.29	68-75	4	15.5
		LK30	1,301.04	8	0.26	75-77	4	15.5
		LK31	1,290.00	8	0.26	77	4	15.5
		LK32	1,378.66	8	0.28	65-77	4	15.5
		LK33	1,243.55	8	0.25	76-80	4	15.5
		LK34	2,159.99	12	0.43	74	4	15.5
		LK35	1,631.48	9	0.33	71-75	4	15.5
		LK36	1,439.99	8	0.29	74	4	15.5
		LK37	1,456.68	8	0.29	70-74	4	15.5
		LK38	1,259.98	7	0.25	74	4	15.5
		LK39	2,357.42	13	0.47	67-74	4	15.5
		LK40	2,362.92	13	0.47	69-74	4	15.5
		LK41	981.76	5	0.20	69-73	4	15.5
		LK42	1,984.51	11	0.40	69-	4	15.5

						74		
		LK43	1,618.17	8	0.32	62-71	4	15.5
		LK44	1,764.58	9	0.35	67-71	4	15.5
		LK45	1,217.50	8	0.24	76-80	4	15.5
		LK46	1,217.50	8	0.24	76-80	4	15.5
		LK47	1,661.10	11	0.33	79-80	4	15.5
		LK48	1,200.00	8	0.24	80	4	15.5
		LK49	1,207.90	8	0.24	78-80	4	15.5
		LK50	1,482.43	8	0.30	67-74	4	15.5
		LK51	1,440.00	8	0.29	74	4	15.5
		LK52	1,302.43	7	0.26	67-74	4	15.5
		LK53	1,718.97	11	0.34	72-80	4	15.5
7	Đất thể dục thể thao	TDTT	5,110.37		1.02			
		TDTT1	2,565.34		0.51			
		TDTT2	2,545.03		0.51			
8	Đất cây xanh		46,956.01		9.39			
8.1	Đất cây xanh công viên	CX	27,380.14		5.48			
		CX1	150.00		0.03			
		CX2	150.00		0.03			
		CX3	150.00		0.03			
		CX4	462.25		0.09			
		CX5	180.00		0.04			
		CX6	750.64		0.15			
		CX7	150.00		0.03			
		CX8	150.08		0.03			
		CX9	154.15		0.03			
		CX10	1,573.73		0.31			
		CX11	1,462.60		0.29			
		CX12	1,578.75		0.32			
		CX13	632.66		0.13			
		CX14	3,127.53		0.63			
		CX15	1,777.86		0.36			
		CX16	1,695.22		0.34			
		CX17	533.88		0.11			
		CX18	161.03		0.03			
		CX19	428.12		0.09			
		CX20	1,165.39		0.23			
		CX21	174.79		0.03			

		CX22	161.25		0.03			
		CX23	161.25		0.03			
		CX24	1,315.15		0.26			
		CX25	153.13		0.03			
		CX26	180.00		0.04			
		CX27	2,776.18		0.56			
		CX28	1,967.34		0.39			
		CX29	191.82		0.04			
		CX30	150.00		0.03			
		CX31	150.00		0.03			
		CX32	150.00		0.03			
		CX33	180.00		0.04			
		CX34	180.00		0.04			
		CX35	923.27		0.18			
		CX36	2,132.07		0.43			
8.2	Đất cây xanh kết hợp ta luy	CX-T	19,575.87		3.92			
		CX-T1	8,528.43		1.71			
		CX-T2	3,016.40		0.60			
		CX-T3	8,031.04		1.61			
9	Đất hạ tầng kỹ thuật		199,681.15		39.94			
9.1	Đất ga rác	GR	603.55		0.12			
		GR1	233.42		0.05			
		GR2	370.13		0.07			
9.2	Đất giao thông + HTKT khác		199,077.60		39.82			
10	Tổng		500,000.00		100.00			

7. Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

a1. Giải pháp thiết kế:

Giao thông đối ngoại chính trong khu vực gồm các tuyến đường:

- Tuyến đường Tỉnh Lộ 160 chạy xuyên suốt khu vực lập quy hoạch kết nối giao thông khu vực lập quy hoạch với trung tâm xã Xuân Thượng và xã Xuân Hòa được xác định là trục giao thông đối ngoại cho khu vực. Các đoạn tuyến chạy qua khu dân cư hiện trạng được giữ nguyên hướng tuyến và mở rộng lên quy mô: Bmặt=5,50m, Bvh=2x2,00m, Bnền=9,50m (gồm đoạn tuyến N3, N16), các đoạn còn lại được đi chung với các tuyến đường đô thị được mở mới trong đồ án quy hoạch với quy mô Bmặt=7,50m - 9,00m, Bvh=2x4,00m - 2x6,00m, Bnền=15,50m - 21,00m;

- Tuyến đường N1 chạy xuyên suốt khu vực lập quy hoạch kết nối giao thông khu vực lập quy hoạch với trung tâm thị trấn Phố Ràng và xã Xuân Thượng là trục giao thông đối ngoại mở mới cho khu vực. Tuyến có quy mô mặt

cắt ngang: $B_{mặt} = 9,00m$, $B_{vh} = 8,00m - 12,0m$, $B_{nền} = 17,0m - 21,00m$;

- Tuyến đường N17 kết nối giao thông khu vực lập quy hoạch qua sông Chảy nối sang Quốc Lộ 70 là trục giao thông đối ngoại mở mới cho khu vực. Tuyến có quy mô mặt cắt ngang: $B_{mặt} = 2 \times 10,50m$, $B_{vh} = 2 \times 7,00m$, $B_{pc} = 3,00m$, $B_{nền} = 38,00m$, tuyến tuyến thiết kế 01 cây cầu vượt sông Chảy với bề rộng $B_{mặt} = 15,00m$ (chi tiết được thể hiện trong bước lập dự án);

Giao thông nội bộ trong khu vực gồm các tuyến đường:

Mạng lưới giao thông trong khu vực lập quy hoạch sẽ thiết kế các tuyến đường gom, đường nhánh kết nối với các tuyến đường đối ngoại, đường trục chính tạo thành mạng lưới giao thông dạng ô bàn cờ để hình thành các quỹ đất xây dựng mới kết nối thuận tiện về giao thông nội bộ lẫn đối ngoại;

- Mạng lưới giao thông đường phố gom của khu vực lập quy hoạch gồm các tuyến đường thiết kế mới sau:

+ Tuyến đường N2, N11 là trục đường gom chạy giáp sông Chảy có quy mô: $B_{mặt} = 9,00m$, $B_{vh} = 8,00m - 12,0m$, $B_{nền} = 17,0m - 21,00m$;

- Tuyến đường N7 có quy mô mặt cắt ngang: $B_{mặt} = 2 \times 10,50m$, $B_{vh} = 2 \times 7,00m$, $B_{pc} = 3,00m$, $B_{nền} = 38,00m$;

- Mạng lưới giao thông nội bộ trong khu vực lập quy hoạch gồm các tuyến đường thiết kế mới sau:

+ Tuyến đường N4, N5, N6, N8, N9, N10, N12, N13, N14, N15, N18, N19, N20 là các tuyến đường nội bộ đô thị với quy mô mặt cắt ngang: $B_{mặt} = 7,50m$, $B_{vh} = 6,00m - 8,00m$, $B_{nền} = 13,50m - 15,50m$;

+ Tuyến đường N7A, N7B là các tuyến đường nội bộ đô thị với quy mô mặt cắt ngang: $B_{mặt} = 10,50m$, $B_{vh} = 5,00m + 3,00m$, $B_{nền} = 18,50m$;

+ Tuyến đường N21, N22 là các tuyến đường nội bộ khu vực nông thôn với quy mô mặt cắt ngang: $B_{mặt} = 3,50m$, $B_{lề} = 2 \times 1,00m - 1,50m$, $B_{nền} = 5,50m - 6,50m$.

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

- Chỉ giới đường đỏ: Tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường và ranh giới lô đất và thể hiện trong bản đồ quy hoạch giao thông.

- Chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới xây dựng công trình nhà ở liên kế mới, hiện trạng chỉnh trang: lùi $\geq 1,50m$ so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông, lùi $\geq 1,50m$ so với ranh giới phía sau (giáp khe thoáng giữa hai làn dân cư) của thửa đất.

- Chỉ giới xây dựng công trình nhà ở biệt thự: lùi $\geq 2,40m$ so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông, lùi $\geq 1,50m$ so với ranh giới phía sau (giáp khe thoáng giữa hai làn dân cư) của thửa đất.

- Chỉ giới xây dựng công trình văn hóa, công cộng, dịch vụ, giáo dục, hỗn

hợp: lùi $\geq 5,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông và ranh giới ô đất.

** Lưu ý: đối với các quỹ đất xây dựng khi thực hiện lập dự án hoặc cấp phép xây dựng theo quy hoạch phải tuân thủ đồng thời quy định về chỉ giới xây dựng và mật độ xây dựng theo bảng 2.8 Mật độ xây dựng thuần tối đa của các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà ở Biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng. Trường hợp không đảm bảo về mật độ xây dựng thì chỉ giới xây dựng phải đảm bảo tuân thủ đồng nhất trên 1 tuyến đường để đảm bảo mỹ quan đô thị.*

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

b1. San nền:

- Qua điều tra thu thập số liệu thủy văn Sông Cháy đoạn khu vực Phố Ràng có cao độ MNDBT: +74,5; cao độ MNLTK: +75,5; cao độ lũ kiểm tra MNLKT: +77.59 ứng với tần suất lũ $P=1\%$. Do đó để đảm bảo an toàn trong khu vực quy hoạch đã tính toán phương án các cốt đường giao thông, cốt các công trình xây dựng lớn hơn cốt +79,00.

- Đối với các lô đất bố trí đất ở liền kề mới, nhà vườn, khu dân cư hiện trạng chỉnh trang được san nền cao hơn 15cm so với cao độ vỉa hè đường và dốc 0.5% ra phía đường chạy qua. Khe thoát phía sau 2 lô đất các vị trí có chênh cốt lớn sẽ định hướng xây dựng các đoạn tường chắn đất chiều cao trung bình $H=2.5\text{m}$ để đảm bảo ổn định mái taluy và quỹ đất xây dựng theo định hướng quy hoạch sử dụng đất.

- Đối với các lô đất công cộng như: văn hóa, công cộng, hỗn hợp, giáo dục, dịch vụ, thể dục thể thao được san nền theo cốt trung bình của tuyến đường cắt qua mặt bằng đảm bảo không gây ngập úng cho mặt bằng và dốc 0.5% theo hướng vuông góc với đường chạy qua.

- Đối với các lô đất ở hiện trạng chỉnh trang: theo định hướng giữ nguyên không san gạt, tuy nhiên để đảm bảo chống ngập úng và hài hòa với không gian xung quanh kiến nghị các hộ dân khi xây dựng kiên cố căn cứ theo cao độ quy hoạch để nâng hạ cao độ nền cho phù hợp.

b2. Thoát nước mặt:

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

- Trên các tuyến đường nằm tại vị trí tự thủy theo định hướng từ quy hoạch giao thông sẽ thiết kế các tuyến cống trục $D100\text{cm} - D150\text{cm}$ để thu gom nước mặt từ các đường nhánh rồi dẫn xả ra sông Cháy;

- Trên các tuyến đường nhánh thiết kế hệ thống cống hộp $B \times H=60 \times 80\text{cm}$ kết hợp với cống tròn $D75\text{cm}$ và $D100\text{cm}$ chạy trên vỉa hè để thu nước mặt đường thông qua hệ thống các cửa thu - hố ga, khoảng cách các hố từ 30-40m/hố (tùy theo từng vị trí, độ dốc của tuyến đường). Nước mặt sau thu gom sẽ dẫn xả về hệ thống các cống trục trên các tuyến đường trục chính.

- Dọc theo sông chảy định hướng thiết kế các đoạn kè sông để chống ngập lụt và sạt lở bờ sông với chiều cao trung bình $H=5,0m$.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu khoảng $Q = 1.050 m^3/ngđ$.

- Nguồn nước: lấy từ nhà máy nước thị trấn Phố Ràng, đầu nối tại một vị trí nằm trên tuyến ống cấp nước D300 đã có quy hoạch dọc theo đường QL70, cách khu vực lập quy hoạch khoảng 400m.

- Tổ chức mạng lưới đường ống:

+ Xây dựng hệ thống ống cấp nước chính D200 kết hợp cùng hệ thống ống D160-D110, từ đó khởi thủy đầu nối xuống các đường ống D63-D50 cấp nước đi tới chân công trình.

+ Bố trí các nút van chặn tại các nút đầu nối và khởi thủy xuống tuyến ống dịch vụ.

+ Dùng ống nhựa HDPE và các phụ tùng trên tuyến ống dùng loại đảm bảo tiêu chuẩn cho loại ống tối thiểu PN10; ống được sản xuất theo tiêu chuẩn ISO 4427: 1996; chiều dài ống theo từng quận (phụ thuộc vào đường kính ống).

+ 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-D200 đảm bảo phạm vi phục vụ cho phòng cháy chữa cháy.

+ Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m cột nước.

+ Trên các trục đường ống cấp nước bố trí các họng cứu hỏa. Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới đường ống cấp nước được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Bán kính cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới từ 100m -120m.

+ Tại các công trình khi có yêu cầu thiết kế hệ thống cứu hỏa cục bộ được thiết kế trong các giai đoạn thiết kế kỹ thuật thi công.

d) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng:

d1. Nguồn điện, trạm biến áp:

- Nguồn cấp cho khu vực quy hoạch dự kiến lấy từ đường dây 35kV công cộng.

- Dựa vào bảng tính toán nhu cầu sử dụng điện. Dự kiến xây dựng mới 06 trạm biến áp 630kVA-35/0.4kV đảm bảo cung cấp điện cho khu vực quy hoạch.

d2. Lưới điện:

- Lưới điện trung thế:

+ Tháo dỡ một đoạn tuyến đường dây nổi 35kV chạy qua khu quy hoạch để giải phóng mặt bằng. Chiều dài khoảng 7230m.

+ Xây dựng tuyến đường dây ngầm 35kV cấp điện cho trạm biến áp xây mới, cấp điện lại hiện trạng.

- Lưới hạ áp 0,4KV:

+ Tháo dỡ một đoạn tuyến đường dây nổi 0.4kV để giải phóng mặt bằng . Chiều dài khoảng 2569m.

+ Xây dựng mới tuyến đường dây nổi 0,4kV cấp điện cho các hộ tiêu thụ.

- Lưới điện chiếu sáng: Xây dựng mới tuyến đường dây nổi chiếu sáng dọc các tuyến đường giao thông. Sử dụng bóng Led 100W- 120W.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Cấp thông tin liên lạc được chôn ngầm dưới vỉa hè và được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE. Các đoạn qua đường luồn trong ống thép đen chịu lực.

- Từ tủ cáp thông tin liên lạc đi ngầm theo hệ thống điện sinh hoạt vào các khu chức năng trong khu vực.

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

f1. Thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước (150 l/ng.ngđ), tỷ lệ thu gom nước thải tính toán với 100% lượng nước cấp (trừ nước chữa cháy); Tổng lưu lượng nước thải dự kiến là 718 m³/ngđ.

- Giải pháp thoát nước:

+ Sử dụng hệ thống thoát nước riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý cục bộ qua bể phốt trong từng công trình đơn vị sau đó thu gom vào tuyến cống D200-D315 sau đó thoát xuống cống chính D315 dọc đường N1,N2 và N11 và đưa về trạm xử lý nước thải tập trung dự kiến theo định hướng quy hoạch chung Phố Ràng.

+ Thoát nước ưu tiên hình thức tự chảy theo độ dốc dọc đường và phải đảm bảo độ dốc tối thiểu là 0,4%; Một số đoạn đường có hướng thoát nước ngược do đó dìm đáy cống; Quy hoạch có bố trí 03 trạm bơm nước thải.

+ Bố trí các hố ga theo quy định dọc tuyến cống và các vị trí góc đầu nối, góc ngoặt.

f2. Vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng rác cần thu gom xử lý là 3,6 tấn/ngày.

- Quy hoạch 02 điểm ga rác. Rác thải được tổ chức thu gom hàng ngày, với hình thức thu gom tại chỗ bằng xe đẩy tay về các vị trí tập kết sau đó đưa lên xe

chuyên dụng đưa đi xử lý theo hệ thống thu gom xử lý rác cảu khu vực đặt tại xã Yên Sơn.

- Các khu vực cây xanh, đất công cộng phải bố trí thùng rác. Chất thải rắn phải được tổ chức phân loại từ nguồn phát sinh trước khi được đem đi xử lý.

8. 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. Phòng Kinh tế - Hạ tầng, Ủy ban nhân dân thị trấn Phố Ràng phối hợp với các đơn vị liên quan có trách nhiệm:

- Tổ chức bàn giao hồ sơ quy hoạch cho các đơn vị liên quan; công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực bờ Tả sông Chảy, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên để các tổ chức và nhân dân biết, tham gia kiểm tra và thực hiện quy hoạch;

- Xây dựng quy định quản lý quy hoạch; các cơ chế chính sách, kế hoạch thực hiện đầu tư; cắm mốc ranh giới theo quy hoạch trình cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở để quản lý đất đai, thực hiện thu hồi đất, cấp phép xây dựng và thực hiện đầu tư dự án theo quy định hiện hành;

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch đã phê duyệt đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Kinh tế - Hạ tầng, Chủ tịch UBND thị trấn Phố Ràng và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện;
- Ban QLDA ĐTXD huyện;
- Trung tâm PTQĐ huyện
- UBND thị trấn Phố Ràng;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Tô Ngọc Liên