

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư bản Chom,  
xã Yên Sơn, 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  
duyet 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 1247/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 của UBND huyện  
Bảo Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư bản  
Chom, xã Yên Sơn, huyện Bảo Yên;*

*Căn cứ Thông báo số 525/TB-HU ngày 10/5/2022 của Huyện ủy Bảo Yên  
về việc Thông báo kết luận phiên họp thường kỳ của Thường trực Huyện ủy,*

HĐND, UBND huyện ngày 09/5/2022;

Căn cứ Thông báo số 512/TB-HU ngày 12/5/2022 của Huyện ủy Bảo Yên về việc Thông báo kết luận của Ban thường vụ huyện ủy tại hội nghị lần thứ ba mươi lăm;

Căn cứ Báo cáo số 218/BC-HĐTĐ ngày 16/5/2022 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND huyện Bảo Yên về việc Báo cáo kết quả thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư bản Chom, xã Yên Sơn, huyện Bảo Yên;

Căn cứ văn bản số 1461/SGTVT XD-QHKT ngày 20/5/2022 của Sở GTVT – Xây dựng về việc thỏa thuận nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư bản Chom, xã Yên Sơn, huyện Bảo Yên;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng và đề nghị của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND huyện Bảo Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư bản Chom, xã Yên Sơn, huyện Bảo Yên.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư bản Chom, xã Yên Sơn, huyện Bảo Yên với những nội dung sau:

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

a. Vị trí:

Khu vực lập quy hoạch nằm trong tổng thể đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Ràng, huyện Bảo Yên, thuộc địa phận bản Chom, xã Yên Sơn và tổ 3, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên.

b. Phạm vi ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp đường QL70;
- Phía Tây: giáp khu vực đồi cao;
- Phía Đông: giáp BCH quân sự huyện;
- Phía Nam: giáp đường QL279.

#### **2. Quy mô lập quy hoạch**

- Quy mô lập quy hoạch: 497.762,41 m<sup>2</sup> (49,77 ha), trong đó:
  - + Quy mô lập quy hoạch mới: 487.750,41 m<sup>2</sup> (48,77ha).
  - + Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu trung tâm hành chính mới huyện Bảo Yên được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt tại Quyết định số 3755/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 là: 9.967,86 m<sup>2</sup> (0,997ha).
- Dân số dự kiến 1.700 người
- Quy hoạch chi tiết được lập trên bản đồ tỷ lệ 1/500.

#### **3. Tính chất và mục tiêu**

3.1. Tính chất

Quy hoạch, sắp xếp lại một số chức năng đất và khu dân cư khu vực bản Chom, xã Yên Sơn, trên cơ sở nội dung điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Ràng, huyện Bảo Yên được thông qua, triển khai quy hoạch chi tiết đô thị với mục tiêu mở rộng không gian đô thị, phát triển khu dân cư mới trên trục đường kết nối Quốc lộ 70 và Quốc lộ 279, kết nối khu đô thị hoa ban với khu dân cư bản Chom và khu trung tâm hành chính mới là cơ sở để đầu tư xây dựng các dự án, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ quanh khu vực bệnh viện đa khoa huyện Bảo Yên, nâng cấp tiêu chí đô thị, khai thác hiệu quả quỹ đất.

Điều chỉnh lại một phần diện tích đất giao thông và Hạ tầng kỹ thuật tuyến T3 theo hướng tuyến theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Ràng nhằm đảm bảo tính kết nối với khu đô thị Hồ Phố Ràng, và khu dân cư bản Chom, xã Yên Sơn.

### 3.2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa định hướng điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Ràng, huyện Bảo Yên

- Điều chỉnh xác định lại quy mô, tính chất và diện tích các khu chức năng, sắp xếp dân cư; đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, làm cơ sở pháp lý cho các cơ quan quản lý nhà nước quản lý quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng theo hướng phát triển không gian đô thị bền vững.

- Hình thành khu dân cư đô thị đảm bảo tính kết nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các tiêu chí đề ra của Quy hoạch chung đô thị Phố Ràng.

- Tạo động lực thúc đẩy phát triển đô thị, hạ tầng xã hội và kỹ thuật với việc phân khu chức năng rõ ràng, cải tạo cảnh quan môi trường khu vực, tạo nên sự hài hòa môi trường cảnh quan, không gian kiến trúc đô thị khu vực, ổn định đời sống dân cư và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân đô thị.

- Là cơ sở để kêu gọi, lựa chọn, thực hiện đầu tư xây dựng, triển khai các dự án.

- Xác định cơ cấu phân khu chức năng khu vực lập quy hoạch, các chỉ tiêu xây dựng làm cơ sở để quản lý đầu tư và trật tự xây dựng.

## **4. Dự báo quy mô dân số, đất đai và các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật**

### 4.1. Dự báo quy mô dân số

Quy mô dân số dự kiến khoảng 1700 người

### 4.2. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật chủ yếu

- Cơ cấu quy mô thành phần các loại đất chính trong khu vực:

+ Quy mô đất nhà văn hóa khu dân cư (01 nhà văn hóa): 1.133,39 m<sup>2</sup>, chiếm 0,23% diện tích khu vực lập quy hoạch.

+ Quy mô đất dịch vụ thương mại: gồm 03 lô đất với tổng diện tích 30.855,04 m<sup>2</sup>, chiếm 6,2% diện tích khu vực lập quy hoạch.

+ Quy mô đất hỗn hợp: gồm 01 lô đất 51.082,13 m<sup>2</sup>, chiếm 10,26% diện tích khu vực lập quy hoạch.

+ Quy mô đất ở bao gồm 02 hạng mục (1) Đất ở hiện trạng chỉnh trang và cấp mới; (2) Đất ở liên kế. Tổng diện tích 80.604,32 m<sup>2</sup>, chiếm 16,19% diện tích khu vực lập quy hoạch.

+ Quy mô đất thể dục thể thao: 35.609,62 m<sup>2</sup>, chiếm 7,15 % diện tích khu vực lập quy hoạch.

+ Quy mô đất Cây xanh công viên kết hợp bãi đỗ xe, ta luy bao gồm 15 lô đất, tổng diện tích 32.614,83 m<sup>2</sup>, chiếm 6,55 % diện tích khu vực lập quy hoạch.

+ Quy mô đất y tế gồm 02 hạng mục (1) Đất bệnh viện đa khoa; (2) Đất trung tâm y tế với tổng diện tích 67.240,58 m<sup>2</sup> chiếm 13,51% diện tích khu vực lập quy hoạch.

+ Quy mô đất trường học gồm 01 lô đất với diện tích đất 1.260 m<sup>2</sup>, chiếm 0,25% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.

+ Quy mô đất mặt nước gồm 03 lô đất với tổng diện tích 22.090,85 m<sup>2</sup>, chiếm 4,44% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.

+ Quy mô đất rừng tự nhiên gồm 02 lô đất với tổng diện tích 75,04 m<sup>2</sup> chiếm 0,02% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.

+ Quy mô đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 176.456,60 m<sup>2</sup>, chiếm 35,45% diện tích khu vực lập quy hoạch, bao gồm đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, kè, ga rác, đất giao thông...

## **5. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng**

### **5.1. Phân khu chức năng.**

Khu vực lập quy hoạch được chia làm 2 khu chức năng chính:

(1) Khu phía Bắc với các chức năng như Y tế, Thể dục thể thao, hỗn hợp, nhà ở.

(2) Khu phía Nam với chức năng chủ yếu phát triển khu dân cư mật độ cao thấp tầng, các công trình hạ tầng xã hội đơn vị ở và các công trình dịch vụ thương mại.

### **5.2. Quy hoạch sử dụng đất**

a. Đất Văn hóa: Gồm 01 lô đất ký hiệu VH1, với tổng diện tích là 1.133,39 m<sup>2</sup>, chiếm 0,23% tổng diện tích toàn khu. Mục đích xây dựng nhà văn hóa làm nơi giao lưu văn hóa, sinh hoạt cộng đồng cho dân cư trong khu vực. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 12,5m).

b. Đất dịch vụ thương mại: Gồm 03 lô đất ký hiệu DV1 ÷ DV3, với tổng diện tích là 30.855,04 m<sup>2</sup>, chiếm 6,2% tổng diện tích toàn khu. Mục đích xây dựng các công trình dịch vụ đô thị có nhiều chức năng như chợ, trung tâm thương mại, nhà hàng, khu vui chơi giải trí... Mật độ xây dựng tối đa là 60%, tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 19,0m).

c. Đất hỗn hợp: Gồm 01 lô đất ký hiệu HH, với diện tích là 51.082,13 m<sup>2</sup>, chiếm 10,26% tổng diện tích toàn khu. Mục đích xây dựng công trình hỗn hợp đa chức năng như: trung tâm thương mại, khu sản xuất tập trung, nhà thi đấu đa năng

huyện, trung tâm hoạt động thể dục thể thao... Mật độ xây dựng tối đa là 50%, tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 19,0m).

d. Đất ở: Với tổng diện tích 80.604,32 m<sup>2</sup>, chiếm 16,19% tổng diện tích toàn khu. Là các khu ở hiện trạng (chỉnh trang, cấp mới), nhà ở liên kế, cụ thể như sau:

- Đất ở hiện trạng (chỉnh trang, cấp mới): Gồm 09 lô đất ký hiệu HT1 ÷ HT9, với tổng diện tích là 34.215,97 m<sup>2</sup>, chiếm 6,87% tổng diện tích toàn khu. Mục đích xây dựng các khu nhà ở hiện trạng chỉnh trang và cấp mới được quản lý xây dựng theo các chỉ tiêu trong đồ án. Mật độ xây dựng tối đa là 90%, tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 15,5m).

\* 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. Đối với các thửa đất có diện tích  $\leq 100$  m<sup>2</sup> mật độ xây dựng tối đa cho phép 90%; đối với các thửa đất tách thửa, gộp thửa, cấp mới có diện tích  $> 100$  m<sup>2</sup> mật độ xây dựng được xác định tại "bảng 4: bảng quy đổi mật độ xây dựng tối đa với các thửa đất ở".

- Đất ở liên kế: Gồm 49 lô đất ký hiệu LK1 ÷ LK49, tổng diện tích 46.388,35 m<sup>2</sup>, chiếm 9,32% tổng diện tích toàn khu, gồm 358 thửa đất, mật độ xây dựng tối đa từ 58% - 90%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng (chiều cao xây dựng tối đa 15,5m).

Bảng 1: Bảng tính toán mật độ xây dựng các thửa đất ở

Đối với các thửa đất có diện tích $\leq 150$ m <sup>2</sup>											
Diện tích thửa đất (m <sup>2</sup> )	$\leq 100$	105	110	115	120	125	130	135	140	145	150
Mật độ XD tối đa (%)	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80

Các thửa đất có diện tích  $\leq 100$  m<sup>2</sup> mật độ XD cho phép 92%.

Đối với các thửa đất có diện tích 150-200 m <sup>2</sup>											
Diện tích thửa đất (m <sup>2</sup> )	150	155	160	165	170	175	180	185	190	195	200
Mật độ XD tối đa (%)	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70

Đối với các thửa đất có diện tích 200-300 m <sup>2</sup>											
Diện tích thửa đất (m <sup>2</sup> )	200	210	220	230	240	250	260	270	280	290	300
Mật độ XD tối đa (%)	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60

Đối với các thửa đất có diện tích 300-500 m <sup>2</sup>											
Diện tích thửa đất (m <sup>2</sup> )	300	320	340	360	380	400	420	440	460	480	500
Mật độ XD tối đa (%)	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50

Chú ý: Diện tích các thửa đất trong thực tế cần được làm tròn và đưa về giới hạn gần nhất của bảng trên trước khi quy đổi ra mật độ xây dựng.

e. Đất thể dục thể thao: Gồm 02 lô đất ký hiệu TDTT1 ÷ TDTT2, với tổng diện tích là 35.609,62 m<sup>2</sup>, chiếm 7,15% tổng diện tích toàn khu. Mục đích xây

dựng 01 sân luyện tập thể thao kết hợp nhà văn hóa khu vực và 01 quỹ đất xây dựng khu liên hợp thể dục thể thao cho toàn đô thị Phố Ràng.

g. Đất cây xanh: Gồm 15 lô đất ký hiệu CX01 ÷ CX15, với tổng diện tích 32.614,83 m<sup>2</sup>, chiếm 6,55% tổng diện tích toàn khu. Mục đích tạo ra các không gian mở, hình thành các khu vực tiểu công viên đan xen trong các khu dân cư kết hợp bãi đỗ xe, đường đi dạo, cây xanh kết hợp taluy.

h. Đất y tế: Bao gồm 02 lô đất ký hiệu BV và TTYT với tổng diện tích là 67.240,58 m<sup>2</sup>, chiếm 13,51% tổng diện tích toàn khu. Mục đích xây dựng bệnh viện đa khoa và trung tâm y tế huyện.

i. Đất trường học: Bao gồm 01 lô đất ký hiệu GD với diện tích 1.260 m<sup>2</sup>, chiếm 0,25% tổng diện tích toàn khu. Mục đích xây dựng trường mầm non phục vụ khu dân cư.

i. Đất mặt nước gồm 03 lô đất ký hiệu MN1 ÷ MN3 với tổng diện tích 22.090,85 m<sup>2</sup>, chiếm 4,44% tổng diện tích toàn khu. Bao gồm suối dẫn nước và hồ lắng cho hồ Phố Ràng.

k. Đất rừng tự nhiên gồm 02 lô đất ký hiệu RTN1 ÷ RTN2 với diện tích 75,04 m<sup>2</sup> chiếm 0,02% tổng diện tích toàn khu. Là một phần nhỏ diện tích rừng tự nhiên thị trấn Phố Ràng trong khu vực lập quy hoạch.

h. Đất hạ tầng kỹ thuật: với tổng diện tích là 176.456,60 m<sup>2</sup>, chiếm 35,45% tổng diện tích toàn khu. Bao gồm đất đường giao thông, đất ga rác, đất kè, cây xanh kết hợp taluy và đất hạ tầng kỹ thuật khác.

- Đối với quỹ đất thuộc các lô đất HT8; HT9 và đất DV3, VH1, DV1 hiện trạng đã có một số vị trí thừa đất được cấp giấy CN QSDĐ và các hộ dân sinh sống ổn định, tuyệt đối không cấp mới, tổ chức xây dựng, cấp phép xây dựng mới các công trình nằm nằm dưới hành lang an toàn đường điện cao thế 110KV.

Ghi chú: (Mật độ xây dựng tối đa, chiều cao tối đa và tầng cao tối đa của từng lô đất xem cụ thể trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất - QH04).

Bảng 2: Bảng thống kê sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số thửa	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa	Chiều cao XD tối đa (m)
1	Đất Văn hóa	VH1	1.133,39		0,23	40	3	12,5
2	Đất dịch vụ thương mại	DV	30.855,04	3	6,20	60	5	19,0
2,1	Đất dịch vụ thương mại	DV1	11.511,56	1	2,31	60	5	19,0
2,2	Đất dịch vụ thương mại	DV2	4.839,02	1	0,97	60	5	19,0
2,3	Đất dịch vụ thương mại	DV3	14.504,46	1	2,91	60	5	19,0
3	Đất hỗn hợp	HH	51.082,13	1	10,26	50	5	19,0
4	Đất ở		80.604,32	367	16,19	51-90		

<b>4,1</b>	<b>Đất ở hiện trạng (chỉnh trang, cấp mới)</b>	<b>HT</b>	<b>34.215,97</b>	<b>9</b>	<b>6,87</b>	<b>80-90</b>	<b>4</b>	<b>15,5</b>
4.1.1	Đất ở hiện trạng	HT1	1.136,79	1	0,23	90	4	15,5
4.1.2	Đất ở hiện trạng	HT2	2.151,00	1	0,43	90	4	15,5
4.1.3	Đất ở hiện trạng	HT3	1.350,15	1	0,27	90	4	15,5
4.1.4	Đất ở hiện trạng	HT4	573,76	1	0,12	90	4	15,5
4.1.5	Đất ở hiện trạng	HT5	11.493,06	1	2,31	80	4	15,5
4.1.6	Đất ở hiện trạng	HT6	2.984,22	1	0,60	80	4	15,5
4.1.7	Đất ở hiện trạng	HT7	6.463,55	1	1,30	80	4	15,5
4.1.8	Đất ở hiện trạng	HT8	3.242,07	1	0,65	90	4	15,5
4.1.9	Đất ở hiện trạng	HT9	4.821,37	1	0,97	90	4	15,5
<b>4,2</b>	<b>Đất ở liên kế</b>	<b>LK</b>	<b>46.388,35</b>	<b>358</b>	<b>9,32</b>	<b>58-90</b>	<b>4</b>	<b>15,5</b>
4.2.1	Đất ở liên kế	LK1	1.083,29	8	0,22	82-86	4	15,5
4.2.2	Đất ở liên kế	LK2	1.257,59	10	0,25	67-79	4	15,5
4.2.3	Đất ở liên kế	LK3	1.206,23	10	0,24	83-86	4	15,5
4.2.4	Đất ở liên kế	LK4	1.200,00	10	0,24	86	4	15,5
4.2.5	Đất ở liên kế	LK5	1.084,73	8	0,22	65-86	4	15,5
4.2.6	Đất ở liên kế	LK6	587,14	4	0,12	68-86	4	15,5
4.2.7	Đất ở liên kế	LK7	1.232,13	10	0,25	85-86	4	15,5
4.2.8	Đất ở liên kế	LK8	777,59	6	0,16	75-86	4	15,5
4.2.9	Đất ở liên kế	LK9	1.205,58	10	0,24	86	4	15,5
4.2.10	Đất ở liên kế	LK10	1.200,00	10	0,24	86	4	15,5
4.2.11	Đất ở liên kế	LK11	1.184,78	8	0,24	86	4	15,5
4.2.12	Đất ở liên kế	LK12	569,99	5	0,11	86	4	15,5
4.2.13	Đất ở liên kế	LK13	921,75	8	0,19	86	4	15,5
4.2.14	Đất ở liên kế	LK14	804,08	7	0,16	77-86	4	15,5
4.2.15	Đất ở liên kế	LK15	1.500,06	12	0,30	76-86	4	15,5
4.2.16	Đất ở liên kế	LK16	1.522,63	12	0,31	77-86	4	15,5
4.2.17	Đất ở liên kế	LK17	1.393,15	11	0,28	78-86	4	15,5
4.2.18	Đất ở liên kế	LK18	1.179,33	9	0,24	68-86	4	15,5
4.2.19	Đất ở liên kế	LK19	1.182,83	9	0,24	68-86	4	15,5
4.2.20	Đất ở liên kế	LK20	1.021,73	8	0,21	74-86	4	15,5
4.2.21	Đất ở liên kế	LK21	929,99	7	0,19	69-86	4	15,5
4.2.22	Đất ở liên kế	LK22	852,75	6	0,17	64-86	4	15,5

4.2.23	Đất ở liên kế	LK23	758,90	6	0,15	78-86	4	15,5
4.2.24	Đất ở liên kế	LK24	777,27	6	0,16	74-86	4	15,5
4.2.25	Đất ở liên kế	LK25	365,75	2	0,07	65-86	4	15,5
4.2.26	Đất ở liên kế	LK26	411,82	3	0,08	88-89	4	15,5
4.2.27	Đất ở liên kế	LK27	733,53	6	0,15	66-80	4	15,5
4.2.28	Đất ở liên kế	LK28	390,21	3	0,08	80-86	4	15,5
4.2.29	Đất ở liên kế	LK29	1.170,00	9	0,24	84-89	4	15,5
4.2.30	Đất ở liên kế	LK30	1.170,00	9	0,24	84-89	4	15,5
4.2.31	Đất ở liên kế	LK31	449,20	2	0,09	59-84	4	15,5
4.2.32	Đất ở liên kế	LK32	992,64	8	0,20	84-89	4	15,5
4.2.33	Đất ở liên kế	LK33	1.017,10	9	0,20	84-89	4	15,5
4.2.34	Đất ở liên kế	LK34	435,99	4	0,09	88-89	4	15,5
4.2.35	Đất ở liên kế	LK35	2.347,40	15	0,47	66-80	4	15,5
4.2.36	Đất ở liên kế	LK36	1.540,12	7	0,31	60-77	4	15,5
4.2.37	Đất ở liên kế	LK37	776,62	6	0,16	78-86	4	15,5
4.2.38	Đất ở liên kế	LK38	730,16	6	0,15	75-87	4	15,5
4.2.39	Đất ở liên kế	LK39	960,00	8	0,19	86	4	15,5
4.2.40	Đất ở liên kế	LK40	914,96	8	0,18	86	4	15,5
4.2.41	Đất ở liên kế	LK41	562,11	5	0,11	81-86	4	15,5
4.2.42	Đất ở liên kế	LK42	560,21	5	0,11	78-87	4	15,5
4.2.43	Đất ở liên kế	LK43	776,02	8	0,16	86-90	4	15,5
4.2.44	Đất ở liên kế	LK44	347,07	3	0,07	80-90	4	15,5
4.2.45	Đất ở liên kế	LK45	1.111,09	8	0,22	70-86	4	15,5
4.2.46	Đất ở liên kế	LK46	1.170,31	9	0,24	86	4	15,5
4.2.47	Đất ở liên kế	LK47	971,30	7	0,20	72-86	4	15,5
4.2.48	Đất ở liên kế	LK48	486,42	4	0,10	87	4	15,5
4.2.49	Đất ở liên kế	LK49	564,80	4	0,11	72-87	4	15,5
<b>5</b>	<b>Đất thể dục thể thao</b>	<b>TDTT</b>	<b>35.609,62</b>	<b>2</b>	<b>7,15</b>			
5,1	Đất thể dục thể thao	TDTT1	33.533,21	1	6,74			
5,2	Đất thể dục thể thao	TDTT2	2.076,41	1	0,42			



<b>6</b>	<b>Đất cây xanh công viên kết hợp bãi đỗ xe</b>	<b>CX</b>	<b>32.614,83</b>	<b>15</b>	<b>6,55</b>			
6,1	Đất cây xanh công viên kết hợp bãi đỗ xe	CX01	2.145,92	1	0,43			
6,2	Đất cây xanh công viên kết hợp bãi đỗ xe	CX02	1.730,40	1	0,35			
6,3	Đất cây xanh công viên kết hợp bãi đỗ xe	CX03	1.374,72	1	0,28			
6,4	Đất cây xanh công viên kết hợp bãi đỗ xe	CX04	401,15	1	0,08			
6,5	Đất cây xanh công viên kết hợp bãi đỗ xe	CX05	7.404,11	1	1,49			
6,6	Đất cây xanh công viên kết hợp bãi đỗ xe	CX06	980,58	1	0,20			
6,7	Đất cây xanh công viên kết hợp bãi đỗ xe	CX07	591,11	1	0,12			
6,8	Đất cây xanh công viên kết hợp bãi đỗ xe	CX08	590,38	1	0,12			
6,9	Đất cây xanh công viên kết hợp bãi đỗ xe	CX09	2.410,42	1	0,48			
6,10	Đất cây xanh công viên kết hợp ta luy	CX10	4.544,63	1	0,91			
6,11	Đất cây xanh công viên kết hợp ta luy	CX11	7.695,30	1	1,55			
6,12	Đất cây xanh công viên kết hợp bãi đỗ xe	CX12	442,29	1	0,09			
6,13	Đất cây xanh công viên kết hợp bãi đỗ xe	CX13	1.291,92	1	0,26			
6,14	Đất cây xanh công viên kết hợp ta luy	CX14	698,40	1	0,14			
6,15	Đất cây xanh công viên kết hợp ta luy	CX15	313,50	1	0,06			
<b>7</b>	<b>Đất y tế</b>		<b>67.240,58</b>	<b>2</b>	<b>13,51</b>	<b>30-40</b>	<b>7</b>	<b>25,0</b>
7,1	Đất bệnh viện	BV	57.836,57	1	11,62	30	7	25,0
7,2	Đất trung tâm y tế	TTYT	9.404,01	1	1,89	40	7	25,0
<b>8</b>	<b>Đất trường giáo dục (mầm non)</b>	<b>GD</b>	<b>1.260,00</b>	<b>1</b>	<b>0,25</b>	<b>60</b>	<b>3</b>	<b>12,5</b>
<b>9</b>	<b>Đất mặt nước</b>	<b>MN</b>	<b>22.090,85</b>		<b>4,44</b>			
9,1	Đất mặt nước	MN1	1.484,91		0,30			
9,2	Đất mặt nước	MN2	14.179,90		2,85			
9,3	Đất mặt nước	MN3	6.426,04		1,29			
<b>10</b>	<b>Đất rừng tự nhiên</b>	<b>RTN</b>	<b>75,04</b>		<b>0,02</b>			
10,1	Đất rừng tự nhiên	RTN1	70,44		0,01			
10,2	Đất rừng tự nhiên	RTN2	4,60		0,00			
<b>11</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>176.456,60</b>		<b>35,44997</b>			
11,2	Đất ga rác	GR1	325,38		0,07			
11,3	Đất ga rác	GR2	618,00		0,12			
11,4	Đất giao thông + đất HTKT khác		175.513,22		35,26			
<b>12</b>	<b>Tổng</b>		<b>497762,4</b>		<b>100</b>			

## 6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

### 6.1. Tổ chức không gian kiến trúc tổng thể.

- Với chủ trương xây dựng 1 khu đô thị mới với đầy đủ các tiện ích cùng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đáp ứng cho nhu cầu ở của một khu dân cư mới phù hợp với cảnh quan, địa hình khu vực. Lấy trục đường kết nối Quốc lộ 70 và Quốc lộ 279 (Tuyến T1) đi qua cầu Chom và bệnh viện đa khoa huyện làm chủ đạo, với quy mô mặt cắt ngang đường 25m, trong đó B nền = 15m, B vỉa hè = 2x5m. Dọc tuyến là các dãy nhà ở hiện trạng chỉnh trang, cấp mới và nhà ở chia lô mới, đất trung tâm y tế, bệnh viện đa khoa huyện.

### 6.2. Tổ chức không gian trọng tâm, tuyến, điểm nhấn.

Phù hợp với tính chất và phân khu chức năng của khu vực quy hoạch, khu đất quy hoạch có định hướng phát triển không gian cơ bản như sau:

#### a. Cửa ngõ ra vào chính khu vực quy hoạch.

Hướng tiếp cận chính từ cầu Chom và từ hướng đường Quốc lộ 70 vào tuyến T1 đi xuyên suốt khu vực lập quy hoạch.

#### b. Cấu trúc không gian của khu vực quy hoạch.

Được hình thành bởi địa hình, cao ở các hướng Đông Tây, thấp dần về khu vực giữa, địa hình bằng phẳng dọc theo tuyến đường kết nối QL70 với QL279. Được giới hạn 2 hướng Bắc – Nam bởi 02 tuyến Quốc lộ do đó tính toán phương án đảm bảo hành lang an toàn tuyến và cũng có những quy định chặt chẽ tổ chức mặt không gian cũng bị ảnh hưởng và hạn chế về mặt kết nối. Quy hoạch lựa chọn giải pháp xây dựng tuyến đường dạng xương cá với trục chính là trục đường kết nối QL70 với QL279 đi qua cầu Chom và bệnh viện đa khoa huyện, cùng với đó kéo dài dọc tuyến kè suối kết nối khu đô thị Hoa Ban, khu Hồ Phố Ràng và các tuyến đường nội bộ song song với nhau và sự dụng đường gom dạng vòng, tạo nên các khu vực độc lập trong đồ án. Mạng lưới này thiết kế đơn giản, đảm bảo tính toán kỹ thuật và sự khả thi của đồ án.

Các công trình nhà ở liên kế được bố trí dọc theo trục đường chính (đường T1 từ cầu Chom đến cầu Bệnh viện đa khoa huyện và trong các đường nội bộ tạo thành tuyến, thống nhất về kiến trúc và tầng cao cho từng khu vực kết hợp với các khuôn viên cây xanh và các bãi đỗ xe công cộng đóng góp tích cực vào cảnh quan chung cho đô thị.

Các công trình dịch vụ bố trí dọc các tuyến đường đảm bảo bán kính phục vụ và thuận tiện cho việc kết nối giao thông trong khu vực.

#### c. Quy hoạch khu dân cư bản Chom, xã Yên Sơn hướng đến tiêu chí xây dựng một khu dân cư có chất lượng, thể hiện cụ thể.

+ Đường phố phân chính phụ rõ ràng, kết nối thuận tiện, bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại và bố trí cây xanh đường phố đa dạng và đồng nhất;

+ Các công trình công cộng và công trình hỗn hợp của khu vực được định hướng xây dựng với kiến trúc mang tính biểu tượng và điểm nhấn cùng với đó và các khối nhà thấp tầng hơn (liên kết, nhà hiện trạng chỉnh trang) ở xung quanh được quản lý về kiến trúc đồng nhất, có tầng bậc tạo điểm nhấn;

+ Khu cây xanh xem kẽ trong và xung quanh các khu ở, khu công cộng được khai thác tạo không gian mở cho khu đô thị và tạo lên một khu đô thị xanh.

+ Các công trình công cộng như: Văn hóa, bãi đỗ xe, thể dục thể thao... được bố trí phân tán hợp lý để phục đến từng khu dân cư trong và ngoài khu vực lập quy hoạch.

#### *d. Về kiến trúc công trình*

- Khuyến khích phát triển công trình có tầng cao trung bình 3-5 tầng (không quá 7 tầng), công trình sử dụng các gam màu sáng (vàng nhạt, trắng), sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với đặc trưng khí hậu và môi trường; Khuyến khích các công trình công cộng sử dụng hàng rào bằng cây xanh, hàng rào mang tính ước lệ.

- Hạn chế sự khác biệt lớn về hình khối, chiều cao giữa các công trình xây dựng gần nhau, sử dụng các phân vị ngang đồng đều. Đối với từng cụm công trình dịch vụ thương mại, công cộng phải xây dựng theo khối, tránh sự phân tán, manh mún.

#### *e. Về cảnh quan:*

Là một đô thị miền núi có địa hình núi cao và thung lũng đan xen, tạo ra cảnh quan đặc trưng với nhiều điểm quan sát tại các cao độ khác nhau. Bố trí các công trình có hướng mở ra khu vực quảng trường, cây xanh, mặt nước. Các công trình này được xây dựng theo hình khối, kiến trúc hiện đại để tạo điểm nhấn về cảnh quan nhân tạo cho đô thị.

#### *g. Công trình điểm nhấn:*

Với các vị trí trên các khu vực đồi cao, điểm kết không gian mở, các vị trí hướng tâm và các nút giao thông là điểm giao nhau giữa các đường trục chính, bố trí những công trình kiến trúc có ấn tượng về mặt thị giác, có thể nhận diện từ xa, đa dạng về hình thức thiết kế mang tính biểu tượng, đặc trưng (Bệnh viện đa khoa huyện, khu đất thương mại dịch vụ đầu cầu Chom, khu đất hỗn hợp...). Bên cạnh đó, đối với các vùng cảnh quan sinh thái, cảnh quan tự nhiên là điểm nhấn không gian cần bảo vệ.

### **7. Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật**

#### *a. Giao thông đối ngoại chính trong khu vực gồm các tuyến đường:*

- Tuyến Quốc lộ 279 chạy phía Nam có quy mô 28m-38m và tuyến Quốc lộ 70 chạy phía Bắc có quy mô nâng cấp mở rộng lên 25m được xác định là trục giao thông đối ngoại cho khu vực.

#### *b. 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 khu vực lập quy hoạch gồm các tuyến đường thiết kế mới sau:

- + Tuyến đường N7 quy mô Bmặt= 7,5m, Bvh=5,0m, Bnên=17,5m;
- + Tuyến T1 quy mô Bmặt= 15,0m, Bvh=5,0m, Bnên=25,0m;
- + Tuyến N3 quy mô Bmặt= 7,5m $\times$ 2, Bvh=5 $\times$ 2, Bpc=5,0m; Bnên=30,0m;
- + Tuyến đường T3 quy mô Bmặt= 10,5m, Bvh=5,0m, Bnên=20,5m;

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

- + Tuyến đường N1,N2,T2,N4,N5,N6,T4 quy mô Bmặt= 7,5m, Bvh=5,0 $\times$ 2m, Bnên=17,5m;
- + Tuyến đường T5 quy mô Bmặt= 6,0m, Bvh=3,0 $\times$ 2m, Bnên=12,0m;
- + Tuyến đường N8 quy mô Bmặt= 7,5m, Bvh=3,0;5,0m Bnên=15,5m;

*\* Đề xuất giải pháp kết cấu áo đường:*

Căn cứ theo chức năng của từng tuyến đường và định hướng phát triển chung của khu vực kết cấu áo đường được sử dụng như sau:

- Tuyến đường trục đối ngoại, đường trục chính sử dụng kết cấu đường bê tông Asphalt với Eyc $\geq$ 120,0 Mpa

- Tuyến đường trục đối ngoại, đường trục chính sử dụng kết cấu đường bê tông Asphalt với Eyc $\geq$ 120,0 Mpa

- Các tuyến đường nội bộ khu vực đô thị sử dụng kết cấu đường bê tông Asphalt với Eyc $\geq$ 110,0 Mpa

- Các tuyến đường nội bộ khu vực nông thôn sử dụng kết cấu đường bê tông Asphalt với Eyc $\geq$ 90,0 Mpa.

- Vĩa hè dọc đường được lát gạch block hoặc lát đá.

c. Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

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 đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới xây dựng công trình nhà ở liên kế mới, hiện trạng chỉnh trang: lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông T1, T3, T4, T5, N3, N4 N5, N6, N7, lùi  $\geq$  1,00m 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 liền kề mới, hiện trạng chỉnh trang: lùi 1,5m so với chỉ giới đường đỏ tuyến đường giao thông Quốc lộ 279, lùi  $\geq 1,5m$  so với ranh giới phía sau của thửa đất.

+ Chỉ giới xây dựng các công trình văn hóa, dịch vụ, giáo dục, y tế, hỗn hợp lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông, lùi  $\geq 2m$  so với các ranh giới còn lại của lô 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.*

## 6.2. Chuẩn bị kỹ thuật

### a. Quy hoạch san nền

- Trên cơ sở bản sử dụng đất và quy hoạch giao thông, quy hoạch san nền được xác định trên nguyên tắc sau:

- + Đảm bảo được thoát nước mặt bằng.
- + Phù hợp với độ dốc các tuyến đường.
- + Đảm bảo hạn chế đào đắp để đạt hiệu quả kinh tế.

- Qua điều tra thu thập số liệu thủy văn Sông Chảy đoạn khu vực Phố Ràng có cao độ ngập +77.50 ứng với tần suất lũ  $P=1\%$ . Do đó để đảm bảo an toàn thì toàn bộ khu vực lập đề án sẽ thiết kế nền cao hơn cốt ngập +77.50. Cụ thể tại đề án Quy hoạch tính toán cốt thấp nhất khoảng 87,0m.

- Đối với các lô đất bố trí đất ở liền kề mới được san nền cao hơn 15cm so với cao độ vỉa hè đường và dốc tối thiểu 0.4% ra phía đường chạy qua. Khe thoát giữa 2 lô đất các vị trí có chênh cốt lớn sẽ định hướng xây dựng các đoạn tường chắn đất chiều cao trung bình  $H=2.5m$  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 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.

### b. Quy hoạch thoát nước

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

- Khu vực tuyến đường T1 nằm phía Tây khu vực được bố trí hệ thống cống hộp 600x800 có tổng chiều dài 1.313m; khu vực kết nối qua đường giao thông sử dụng hệ thống các cống tròn D75 và D100, khu vực phía trước công bệnh viện hệ thống thoát nước được đấu nối với tuyến cống 2,5mx1,5m hiện có để nối ra trực thoát nước chính của khu vực;

- 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 D1000 để thu gom nước mặt từ các đường nhánh rồi dẫn xả ra kênh;

- Trên các tuyến đường nhánh còn lại thiết kế hệ thống cống tròn D800 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.

- Xây dựng hệ thống rãnh và các ga thu nước phía sau làn dân cư giáp đồi ban chỉ huy quân sự, thuộc các lô đất: LK28, LK29, LK30, LK31, LK32, LK33, LK34, LK35, LK36, LK45, LK46, LK47.

### *c. Quy hoạch cấp nước*

#### *\* Nguồn nước:*

Nguồn nước lấy từ nhà máy nước thị trấn Phố Ràng, đấu nối tại 02 vị trí trên. Vị trí 01 tuyến ống D200 đã có quy hoạch phía dọc đường QL70. vị trí 02 trên tuyến ống D200 đã có quy hoạch phía dọc đường đi Bảo Hà.

#### *\* Mạng lưới cấp nước:*

- Quy hoạch tuyến ống chính D200 cùng với đó là ống D160-D110 từ đó khởi thủy xuống các đoạn ống D63 cấp nước đi phía trước công trình.

- Độ sâu chôn ống không nhỏ hơn 0,5m trên vỉa hè và qua đường không nhỏ hơn 0,7m.

- 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).

#### *\* Cấp nước cứu hỏa:*

- 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. Việc chữa cháy sẽ do xe cứu hỏa của đội chữa cháy thực hiện. Nước cấp cho xe cứu hỏa được lấy từ các trụ cứu hỏa dọc đường. Các trụ cứu hỏa kiểu nổi theo tiêu chuẩn TCVN 6379:1998.

- 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

\* Nguồn điện, trạm biến áp:

- Nguồn cấp cho khu vực quy hoạch dự kiến lấy từ đường dây 235kV công cộng.

- Dựa vào bảng tính toán nhu cầu sử dụng điện. Dự kiến xây dựng mới 04 trạm biến áp mới đảm bảo cung cấp điện cho khu vực quy hoạch.

\* 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 862m.

+ 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:

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

+ Tùy theo điều kiện địa hình đề xuất hạ ngầm các tuyến 0.4kv

- Lưới điện chiếu sáng:

Xây dựng các tuyến đường dây chiếu sáng ngầm dọc các tuyến đường giao thông sử dụng bộ đèn cao áp LED 100W-120W.

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/m<sup>2</sup>; Với các đường trục chính độ chói từ 0,8-1,0cd/m<sup>2</sup>. Độ đồng đều ánh sáng  $\geq 0,4$ .

#### e. Quy hoạch thông tin liên lạc

Tính toán nhu cầu công suất: Dựa trên bản vẽ quy hoạch và chức năng các lô tính toán được nhu cầu về thông tin cho từng khu vực, qua đó quyết định lựa chọn phương án bố trí các thiết bị một cách hợp lý giai đoạn sau quy hoạch chi tiết 1/500 (*Bản vẽ này sẽ do đơn vị khai thác dịch vụ lập khi triển khai dự án*)

Tổng số thuê bao tính toán khoảng 912 thuê bao.

Tín hiệu cấp cho khu quy hoạch bằng đường trục cáp quang lấy tín hiệu trực tiếp từ trạm chuyển tiếp cho khu quy hoạch. Tín hiệu trong khu quy hoạch được cấp từ các nhà cung cấp dịch vụ hiện có trên địa bàn thành phố khi có nhu cầu.

Xây dựng hệ thống truyền tải tín hiệu đáp ứng khoảng 912 thuê bao.

- Đối với tín hiệu vô tuyến: hiện tại khu vực nghiên cứu đã có tín hiệu di động trên cơ sở công nghệ 4G. Đáp ứng đủ nhu cầu thông tin ở đây

- Đối với thông tin hiện hữu: bố trí những điểm cung cấp thông tin cho người dân tại các cổng vào (ra) và các điểm nghỉ chân.

Kinh phí xây dựng hệ thống thông tin liên lạc khu vực nghiên cứu sẽ do các đơn vị cung cấp dịch vụ xây dựng

### *g. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường*

#### *g1. Thoát nước thải*

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng (riêng biệt giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt), 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 D300 để thoát xuống cống chính D400 dọc đường N7 để 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 0,3%; Một số đoạn đường có hướng thoát nước ngược do đó dim đáy cống

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

- Độ sâu chôn cống trung bình 0,8m cách chỉ giới đường đỏ từ 0,7m-1,5m

- Phương pháp tính toán:

+ Việc tính toán mạng lưới thoát nước thải dựa trên lưu lượng nước thải xả ra từ các lô đất ở, khi tính toán sử dụng hệ số không điều hòa chung.

+ Sau khi có lưu lượng tính toán của từng tuyến cống, Tra bảng tính toán thủy lực của N.F. PHÊĐỜRÔP để xác định thông số thủy lực của các cống là  $i$ ,  $v$ ,  $h/d$ .

+ Qua tính toán kiểm tra lưu lượng nước thải nhỏ, việc áp dụng tiêu chuẩn theo quy định lựa chọn cống tối thiểu D300 kết hợp với độ dốc dọc tuyến là đảm bảo an toàn thoát nước thải.

#### *g2. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường*

- 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 khu vực đặt tại xã Yên Sơn

- Các khu vực cây xanh, đất công cộng phải bố trí thùng rác

- Chất thải rắn được tổ chức phân loại từ nguồn phát sinh thành hai loại chính:



+ CTR vô cơ: kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nilon... được thu gom để tái chế nhằm thu hồi phế liệu và giảm tải cho khu xử lý chất thải rắn; Hình thức là thu gom định kỳ.

+ CTR hữu cơ: Thực phẩm, rau củ quả phế thải, lá cây... được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến ga rác thải, sau đó được đưa lên xe cơ giới đưa đi xử lý tập trung.

#### *h. Nghĩa trang:*

Trong khu vực lập quy hoạch không bố trí, sắp xếp quỹ đất xây dựng nghĩa trang. Toàn bộ nhu cầu về an táng theo khu nghĩa trang nhân dân tập trung thị trấn Phố Ràng.

#### *i. Đánh giá môi trường chiến lược.*

Trong đồ án thực hiện đánh giá tác động môi trường chiến lược ĐMC. Xác định các vấn đề môi trường chính, lựa chọn đất xây dựng trong mối liên hệ với phòng tránh thiên tai và giảm thiểu úng ngập, lũ lụt, môi trường giao thông, tình trạng ô nhiễm không khí, tiếng ồn, ô nhiễm sông hồ và nước ngầm, áp lực về quản lý chất thải rắn, nước thải, thoát nước...

Dự báo tác động và diễn biến môi trường do hoạt động từ các khu dân cư, trung tâm thương mại dịch vụ, giao thông, xử lý chất thải...

Tổng hợp, đề xuất, xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch, đề xuất các khu vực cách ly bảo vệ môi trường (các không gian xanh, hành lang bảo vệ sông hồ, các khu vực hạn chế phát triển...), đề xuất các nội dung giám sát môi trường.

### **8. Các chương trình ưu tiên đầu tư và nguồn vốn thực hiện**

#### **8.1. Về hạ tầng kỹ thuật:**

Căn cứ Quy hoạch chi tiết được duyệt sớm nghiên cứu triển khai lập và thực hiện đầu tư các dự án hạ tầng kỹ thuật đô thị. Giai đoạn 2022-2025 nghiên cứu triển khai thực hiện các dự án: (1) Đường kết nối Quốc lộ 70 với Quốc lộ 279 đi qua cầu Chom, bệnh viện đa khoa huyện; (2) Tuyến đường dọc kè suối Hoa Ban kết nối với khu dân cư bản Chom xã Yên Sơn và hạ tầng kỹ thuật hồ Lắng nguồn nước đầu vào cho Hồ Phố Ràng; (3) Tuyến kè suối Hoa Ban đoạn từ khu dân cư bên trái BCH quân sự huyện tới khu vực hồ lắng bản Chom, xã Yên Sơn... và một số dự án hạ tầng kỹ thuật khác triển khai theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

#### **8.2. Về hạ tầng xã hội:**

- Triển khai các dự án hạ tầng xã hội cấp đô thị gồm: Bệnh viện đa khoa, Trung tâm y tế huyện...

- Hạ tầng xã hội trong đơn vị ở thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

#### **8.3. Nguồn vốn thực hiện:**

- Nguồn vốn lập quy hoạch xây dựng thực hiện được sử dụng bằng nguồn thu tiền sử dụng đất và nguồn khác.

- Nguồn vốn thực hiện các dự án, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

được sử dụng bằng nguồn ngân sách huyện, ngân sách tỉnh và nguồn hợp pháp khác. Khuyến khích, tạo điều kiện thu hút nguồn vốn xã hội hóa đầu tư xây dựng các dự án, công trình trong khu vực.

**Điều 2.** Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Ủy ban nhân dân xã Yên Sơn, 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 dân cư bản Chom, xã Yên Sơn, 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;

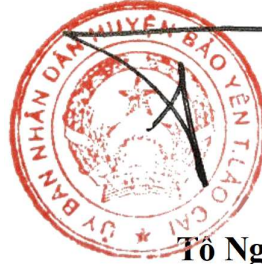
- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch đã phê duyệt đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế - Hạ tầng, Chủ tịch UBND xã Yên Sơn, 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./. *ks*

**Nơi nhận:**

- TT Huyện Ủy;
- TT HĐND huyện;
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Như điều 3;
- Các phòng TC-KH; KT&HT; TN&MT;
- Ban QLDA ĐTXD huyện;
- Trung tâm PTQĐ huyện;
- UBND xã Yên Sơn;
- UBND TT Phố Ràng;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Tô Ngọc Liên**