

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực hồ Phố Ràng,
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; 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 1237/QĐ-UBND ngày 08/6/2022 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Ràng, huyện Bảo Yên;

Căn cứ Quyết định số 3702/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của UBND tỉnh Lào Cai về việc giao danh mục lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Hồ Phố Ràng, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên;

Căn cứ Quyết định số 620/QĐ-UBND ngày 12/3/2021 của UBND huyện Bảo Yên về việc giao danh mục lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Hồ Phố

Ràng, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên;

Căn cứ Quyết định số 2004/QĐ-UBND ngày 14/6/2021 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Hồ Phố Ràng, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 92/BC-HĐTĐ ngày 02/3/2022 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch huyện Bảo Yên;

Căn cứ Quyết định số 930/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 Hồ Phố Ràng, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên;

Căn cứ văn bản số 1226/SGTVT XD-QHKT ngày 29/4/2022 của sở Giao thông vận tải - Xây dựng về việc thỏa thuận Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Hồ Phố Ràng, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên;

Căn cứ Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2022 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Ràng, huyện Bảo Yên.

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng và đề nghị của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch huyện Bảo Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Hồ Phố Ràng, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên.

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

a. Vị trí:

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Hồ Phố Ràng, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên với những nội dung sau:

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

- Phía Bắc : giáp đường Quốc lộ 70 và vùng đồi cao;
- Phía Tây : giáp khu Ban chỉ huy quân sự huyện Bảo Yên;
- Phía Đông : giáp Trung tâm GDNN – GDTX huyện;
- Phía Nam : giáp khu trung tâm hành chính mới Huyện Bảo Yên.

2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích: tổng diện tích nghiên cứu khoảng 42,9 ha, Trong đó:

+ Diện tích lập quy hoạch khoảng 30 ha được phê duyệt theo Quyết định số 3702/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của UBND tỉnh Lào Cai về việc giao danh mục lập Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực Hồ Phố Ràng, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên.

+ Diện tích khu phụ cận nghiên cứu là 12,9 Ha nhằm khớp nối hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực nghiên cứu với các khu vực chức năng

đô thị lân cận, với các dự án đầu tư đã và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo đồng bộ về tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật.

- Dân số dự kiến 1.620 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 Hồ Phổ Ràng, huyện Bảo Yên, trên cơ sở nội dung điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Ràng, triển khai quy hoạch chi tiết đô thị với mục tiêu mở rộng không gian đô thị, phát triển khu dân cư kết nối khu đô thị hoa ban, khu hành chính mới, khu dân cư.

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 Hoa Ban, khu dân cư bản Chom.

3.2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa định hướng điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Ràng, huyện Bảo Yên, triển khai quy hoạch chi tiết đô thị với mục tiêu mở rộng không gian đô thị, phát triển khu dân cư mới quanh khu vực Hồ Phổ Ràng,

- 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 1.616 người

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

a. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật về sử dụng đất

Bảng 1: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
I	Dân số		
1	Dân số trong khu vực thiết kế	Người	1.616
II	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất ở	m ² /người	35,2
2	Đất công cộng	m ² /người	5,62
3	Đất công trình dịch vụ	m ² /người	2,92
4	Đất cây xanh công cộng	m ² /người	20,48
III	Tầng cao xây dựng		
1	Biệt thự	Tầng	3
2	Nhà liền kề	Tầng	5
3	Công trình công cộng	Tầng	3
IV	Mật độ xây dựng		
1	Biệt thự	%	60 - 75
2	Nhà liền kề	%	80- 100
3	Công trình công cộng	%	40

b. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

* *Chỉ tiêu giao thông*

- Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô TCVN 4054 - 2005.

- Quy phạm kỹ thuật thiết kế đường phố, quảng trường đô thị TCXDVN 104-2007.

- Quy trình thiết kế áo đường mềm 22TCN 211:2006. Trong đó:

+ Bề rộng một làn xe lấy bằng 3,00m - 3,75m.

+ Chiều rộng hè đường: 3 - 5m.

+ Bán kính đường cong nằm tối thiểu, $R_{min}=15m$.

+ Bán kính bó vỉa tại ngã rẽ giao nhau $R = 8-12m$.

- Độ dốc dọc đường thiết kế $0,4\% \leq i \leq 11\%$. (Có thể thiết kế $i=0$ nhưng phải áp dụng biện pháp kỹ thuật đảm bảo thoát nước mặt đường).

* *Chỉ tiêu cấp nước*

- Nước công cộng, dịch vụ: 3 l/m².sàn - ngày đêm

- Cấp nước sinh hoạt: 150 l/người - ngày đêm

- Cấp nước rửa đường: 0,5 l/m² - ngày đêm

- Cấp nước tưới cây: 3 l/m² - ngày đêm

- Chữa cháy: 10 l/s 1 đám cháy

* *Chỉ tiêu thoát nước mưa*

- Tải trọng tính toán kết cấu công, rãnh: HL93.

- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán $P=5$ (năm).

** Cấp điện*

- Cấp điện sinh hoạt (theo người) $\geq 0,5$ KW/người

- Đất hành chính dịch vụ: $\geq 0,03$ KW/m² sàn

- Trường mầm non $\geq 0,2$ KW/cháu

- Chiếu sáng đường phố 12KW/ha

- Chiếu sáng vườn hoa 10KW/ha

** Thông tin liên lạc*

- Khu biệt thự: 1 thuê bao/người.

- Công trình công cộng, dịch vụ: 1 thuê bao/200m² sàn.

- Cây xanh, công viên, thể dục thể thao : 10 thuê bao/ha.

- Công trình trường học: 10 thuê bao/trường

- Công trình hạ tầng kỹ thuật : 10 thuê bao/công trình.

** Thoát nước thải và vệ sinh môi trường*

- Nước thải 100% cấp nước

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: 0,9kg/người/ng.đ.

- Tiêu chuẩn chất thải rắn công cộng, dịch vụ: 10%CTR sinh hoạt.

- Tiêu chuẩn chất thải khách vãng lai: 10%CTR sinh hoạt.

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

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 428.817,24m², Trong đó diện tích đất lập quy hoạch là 300.533,60m², còn lại 128.283,64m² là diện tích đất khớp nối hạ tầng. Quy hoạch sử dụng đất cụ thể:

5.1. Diện tích lập quy hoạch chiếm 300.533,6m², trong đó:

- Diện tích đất ở là 59.907,10m² chiếm 19,9% trên tổng diện tích lập quy hoạch; trong đó: đất ở biệt thự là 10.809,78m², đất ở liền kề là 37.516,42m², đất ở hiện trạng là 11.580,90m²

- Diện tích đất công trình công cộng là 12.657,47m² chiếm 4,2%;

- Diện tích đất công trình dịch vụ là 4.609,78m² chiếm 1,5%;

- Diện tích đất cây xanh công cộng là 15.983,11m² chiếm 5,3%;

- Diện tích đất mặt nước là 98.185,94m² chiếm 32,7%;

- Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 31.795,05m² chiếm 10,6%;

- Diện tích đất giao thông, bãi đỗ xe là 77.395,15m² chiếm 25,8%.

5.2. Diện tích nghiên cứu khu phụ cận chiếm 128.283,64m², trong đó:

- Diện tích đất ở hiện trạng là 26.067,08m²;

- Diện tích đất trường trung tâm giáo dục thường xuyên là 14.640,93m²;

- Diện tích đất cây xanh là 40.930,46m²

- Diện tích đất mặt nước là 9.392,38m²

+ Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 7.226,04m²

+ Diện tích đất giao thông là 28.903,66m²

Bảng 1: Bảng thống kê sử dụng đất

STT	CHỨC NĂNG SDD	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	MẬT ĐỘ XD (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD (LẦN)	SỐ LÔ	DÂN SỐ (NGƯỜI)	TỶ LỆ (%)
A	DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH		300.533,60							100,0
I	ĐẤT Ở		59.907,10		40.650,8			404	1616	19,9
1	Đất ở biệt thự	BT	10.809,78	69,8	7.547,0	3	2,4	51	204	3,6
1.1	Đất ở biệt thự 1	BT-01	2.018,03	70	1.412,6	3	2,1	10	40	
1.2	Đất ở biệt thự 2	BT-02	2.912,31	75	2.184,2	3	2,25	16	64	
1.3	Đất ở biệt thự 3	BT-03	1.070,56	60	642,3	3	1,8	3	12	
1.4	Đất ở biệt thự 4	BT-04	1.599,62	75	1.199,7	3	2,25	9	36	
1.5	Đất ở biệt thự 5	BT-05	1.216,85	75	912,6	3	2,25	7	28	
1.6	Đất ở biệt thự 6	BT-06	914,52	60	548,7	3	1,8	3	12	
1.7	Đất ở biệt thự 7	BT-07	1.077,89	60	646,7	3	1,8	3	12	
2	Đất ở liền kề	LK	37.516,42	88,2	33.103,8	5	4,4	335	1340	12,5
2.1	Đất ở liền kề 1	LK-01	1.202,94	88	1.058,6	5	4,4	9	36	
2.2	Đất ở liền kề 2	LK-02	1.208,09	88	1.063,1	5	4,4	10	40	
2.3	Đất ở liền kề 3	LK-03	1.379,55	84	1.158,8	5	4,2	10	40	
2.4	Đất ở liền kề 4	LK-04	1.016,57	88	894,6	5	4,4	9	36	
2.5	Đất ở liền kề 5	LK-05	1.090,97	88	960,1	5	4,4	10	40	
2.6	Đất ở liền kề 6	LK-06	1.368,63	88	1.204,4	5	4,4	12	48	
2.7	Đất ở liền kề 7	LK-07	733,72	86	631,0	5	4,3	6	24	
2.8	Đất ở liền kề 8	LK-08	770,24	90	693,2	5	4,5	8	32	
2.9	Đất ở liền kề 9	LK-09	753,62	90	678,3	5	4,5	8	32	
2.10	Đất ở liền kề 10	LK-10	631,29	86	542,9	5	4,3	5	20	
2.11	Đất ở liền kề 11	LK-11	748,26	90	673,4	5	4,5	7	28	
2.12	Đất ở liền kề 12	LK-12	335,27	90	301,7	5	4,5	3	12	
2.13	Đất ở liền kề 13	LK-13	420,02	88	369,6	5	4,4	3	12	
2.14	Đất ở liền kề 14	LK-14	1.326,53	89	1.180,6	5	4,5	13	52	
2.15	Đất ở liền kề 15	LK-15	1.326,00	89	1.180,1	5	4,5	13	52	
2.16	Đất ở liền kề 16	LK-16	1.113,49	89	991,0	5	4,5	11	44	
2.17	Đất ở liền kề 17	LK-17	1.113,49	89	991,0	5	4,5	11	44	
2.18	Đất ở liền kề 18	LK-18	745,10	85	633,3	5	4,3	5	20	
2.19	Đất ở liền kề 19	LK-19	602,46	87	524,1	5	4,4	5	20	
2.20	Đất ở liền kề 20	LK-20	427,20	88	375,9	5	4,4	4	16	
2.21	Đất ở liền kề 21	LK-21	427,20	88	375,9	5	4,4	4	16	

2.22	Đất ở liền kề 22	LK-22	1.281,60	88	1.127,8	5	4,4	12	48	
2.23	Đất ở liền kề 23	LK-23	1.281,59	88	1.127,8	5	4,4	12	48	
2.24	Đất ở liền kề 24	LK-24	659,17	88	580,1	5	4,4	5	20	
2.25	Đất ở liền kề 25	LK-25	2.174,72	86	1.870,3	5	4,3	16	64	
2.26	Đất ở liền kề 26	LK-26	2.088,46	88	1.837,8	5	4,4	18	72	
2.27	Đất ở liền kề 27	LK-27	2.271,56	88	1.999,0	5	4,4	21	84	
2.28	Đất ở liền kề 28	LK-28	1.222,38	89	1.087,9	5	4,5	11	44	
2.29	Đất ở liền kề 29	LK-29	1.176,13	89	1.046,8	5	4,5	11	44	
2.30	Đất ở liền kề 30	LK-30	680,14	88	598,5	5	4,4	5	20	
2.31	Đất ở liền kề 31	LK-31	1.019,77	90	917,8	5	4,5	10	40	
2.32	Đất ở liền kề 32	LK-32	877,03	90	789,3	5	4,5	9	36	
2.33	Đất ở liền kề 33	LK-33	975,00	90	877,5	5	4,5	10	40	
2.34	Đất ở liền kề 34	LK-34	975,00	90	877,5	5	4,5	10	40	
2.35	Đất ở liền kề 35	LK-35	555,04	90	499,5	5	4,5	5	20	
2.36	Đất ở liền kề 36	LK-36	557,58	90	501,8	5	4,5	5	20	
2.37	Đất ở liền kề 37	LK-37	609,52	90	548,6	5	4,5	6	24	
2.38	Đất ở liền kề 38	LK-38	371,09	90	334,0	5	4,5	3	12	
3	Đất ở hiện trạng	OHT	11.580,90			5		18		3,9
3.1	Đất ở hiện trạng 1	OHT-01	3.161,66			5		3		
3.2	Đất ở hiện trạng 2	OHT-02	7.543,81			5		14		
3.3	Đất ở hiện trạng 3	OHT-03	875,43			5		1		
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	CC	12.657,47	40	5.063,0	3	1,2			4,2
2.1	Đất công cộng 1	CC-01	2.050,52	40	820,2	3	1,2			
2.2	Đất công cộng 2	CC-02	1.218,74	40	487,5	3	1,2			
2.3	Đất công cộng 3 - Nhà văn hóa	CC-03	1.119,30	40	447,7	3	1,2			
2.4	Đất công cộng 4 - Nhà công vụ	CC-04	1.155,37	40	462,1	3	1,2			
2.5	Đất công cộng 5	CC-05	3.703,44	40	1481,38	3	1,2			
2.6	Đất công cộng 6	CC-06	1.299,30	40	519,7	3	1,2			
2.7	Đất công cộng 7	CC-07	2.110,80	40	844,3	3	1,2			
III	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	DVCC	4.609,78	40	1.843,9	3	1,2			1,5
3.1	Đất công trình dịch vụ 1	DVCC-01	1.962,98	40	785,2	3	1,2			
3.2	Đất công trình dịch vụ 2	DVCC-02	2.646,80	40	1.058,7	3	1,2			
IV	ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG	CX	15.983,11	5	799,2					5,3

4.1	Đất cây xanh công cộng 1	CX-01	7.214,52	5	360,7	1	0,05			
4.2	Đất cây xanh công cộng 2	CX-02	1.625,02	5	81,3	1	0,05			
4.3	Đất cây xanh công cộng 3	CX-03	1.218,73	5	60,9	1	0,05			
4.4	Đất cây xanh công cộng 4	CX-04	614,27	5	30,7	1	0,05			
4.5	Đất cây xanh công cộng 5	CX-05	1.613,11	5	80,7	1	0,05			
4.6	Đất cây xanh công cộng 6	CX-06	2.900,45	5	145,0	1	0,05			
4.7	Đất cây xanh công cộng 7	CX-07	797,01	5	39,9	1	0,05			
V	ĐẤT MẶT NƯỚC	MN	98.185,94							32,7
5.1	Mặt nước 01	MN-01	93.828,41							
5.2	Mặt nước 02	MN-02	1.473,03							
5.3	Mặt nước 03	MN-03	2.884,50							
VI	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	HTKT	31.795,05							10,6
6.1	Đất hạ tầng kỹ thuật 01	HTKT-01	999,85							
6.2	Đất hạ tầng kỹ thuật 02	HTKT-02	351,22							
6.3	Đất hạ tầng kỹ thuật 03	HTKT-03	521,83							
6.4	Đất hạ tầng kỹ thuật 04	HTKT-04	546,96							
6.5	Đất hạ tầng kỹ thuật 05	HTKT-05	161,87							
6.6	Đất hạ tầng kỹ thuật 06	HTKT-06	32,92							
6.7	Đất hạ tầng kỹ thuật 07	HTKT-07	6.800,76							
6.8	Đất hạ tầng kỹ thuật 08	HTKT-08	2.456,09							
6.9	Đất hạ tầng kỹ thuật 09	HTKT-09	10.195,68							
6.10	Đất hạ tầng kỹ thuật 10	HTKT-10	644,51							
6.11	Đất hạ tầng kỹ thuật 11	HTKT-11	123,14							
6.12	Đất hạ tầng kỹ thuật 12	HTKT-12	219,07							
6.13	Đất hạ tầng kỹ thuật 13	HTKT-13	370,14							
6.14	Đất hạ tầng kỹ thuật 14	HTKT-14	2.334,13							
6.15	Đất hạ tầng kỹ thuật 15	HTKT-15	592,25							
6.16	Đất hạ tầng kỹ thuật 16	HTKT-16	1.595,21							
6.17	Đất hạ tầng kỹ thuật 17	HTKT-17	227,59							
6.18	Đất hạ tầng kỹ thuật 18	HTKT-18	1.278,81							
6.19	Đất hạ tầng kỹ thuật 19	HTKT-19	2.343,02							

VII	ĐẤT GIAO THÔNG, BÀI ĐỖ XE		77.395,15							25,8
7.1	Đất giao thông	GT	76.053,67							
7.2	Bãi đỗ xe	BDX-01	1.341,48	5	67,1	1	0,05			
B	DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU KHU PHỤ CẬN		128.283,64							
I	ĐẤT TRUNG TÂM GIÁO DỤC THƯỜNG XUYÊN	N.TTGD	14.640,93	40	5.856,4	5	2			
II	ĐẤT Ở LIÊN KÈ	N.LK	1.123,09		1.010,78			11	44	
2.1	Đất ở liên kè 01	N.LK-01	776,02	90	698,4	5	4,5	8	32	
2.2	Đất ở liên kè 02	N.LK-02	347,07	90	312,4	5	4,5	3	12	
III	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG	N.OHT	26.067,08							
3.1	Đất ở hiện trạng 01	N.OHT-01	11.012,32			5				
3.2	Đất ở hiện trạng 02	N.OHT-02	9.581,93			5				
3.3	Đất ở hiện trạng 03	N.OHT-03	1.079,86			5				
3.4	Đất ở hiện trạng 04	N.OHT-04	4.392,97			5				
IV	ĐẤT CÂY XANH	N.CX	40.930,46							
4.1	Đất cây xanh 01	N.CX-01	15.166,00							
4.2	Đất cây xanh 02	N.CX-02	1.150,95							
4.3	Đất cây xanh 03	N.CX-03	9.652,31							
4.4	Đất cây xanh 04	N.CX-04	10.131,07							
4.5	Đất cây xanh 05	N.CX-05	617,78							
4.6	Đất cây xanh 06	N.CX-06	2.188,96							
4.7	Đất cây xanh 07	N.CX-07	2.023,39							
V	ĐẤT MẶT NƯỚC	N.MN	9.392,38							
5.1	Đất mặt nước 01	N.MN-01	7.224,19							
5.2	Đất mặt nước 02	N.MN-02	2.168,19							
VI	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	N.HTKT	7.226,04							
6.1	Đất hạ tầng kỹ thuật 01	N.HTKT-01	3.838,03							
6.2	Đất hạ tầng kỹ thuật 02	N.HTKT-02	136,72							
6.3	Đất hạ tầng kỹ thuật 03	N.HTKT-03	882,32							
6.4	Đất hạ tầng kỹ thuật 04	N.HTKT-04	1.531,57							
6.5	Đất hạ tầng kỹ thuật 05	N.HTKT-05	689,51							
6.6	Đất hạ tầng kỹ thuật 06	N.HTKT-06	147,89							
VII	ĐẤT GIAO THÔNG		28.903,66							

A+B	DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH	428.817,24							
-----	---	------------	--	--	--	--	--	--	--

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc tổng thể.

- Tổ chức không gian tổng thể: Khu vực được bao bọc bởi hai khung đường chính là Quốc lộ 70 và Quốc lộ 279. Lấy trung tâm là hồ tự nhiên Phố Ràng, tổ chức các khu chức năng hài hòa với cảnh quan cũng như địa hình đặc trưng của đô thị miền núi. Phát triển từ hồ trung tâm là khu công viên cây xanh bao quanh hồ kết hợp với các tiện ích đô thị và các khu chức năng công cộng, dịch vụ, bãi đỗ xe,... Tiếp nối là các nhóm nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở hiện trạng, trường học,... được liên kết với nhau bằng hệ thống giao thông nội bộ bằng hệ thống giao thông nội bộ chạy theo địa hình.

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

Các trục kết nối các khu chức năng trong đô thị tạo ra nhiều lựa chọn để trải nghiệm. Cấu trúc này góp phần tạo nên một đô thị sinh thái cho khu vực.

Điểm nhấn cảnh quan chính là khu vực Hồ Phố Ràng, công trình dịch vụ công cộng nằm ở trung tâm đô thị và cảnh quan suối chảy phía Đông khu vực lập quy hoạch kết hợp với thảm thực vật đa dạng chủng loại, màu sắc tạo nên lá phổi xanh cho đô thị.

Các điểm cây xanh tập trung được nối với nhau bởi mạng lưới cây xanh hai bên đường tạo tính liên tục.

Khoảng cách, khoảng lùi công trình tuân thủ theo quy định, đảm bảo tính thống nhất trên từng tuyến phố

6.3. 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.

- Khu thương mại dịch vụ có hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với các công trình lân cận về chỉ giới, nhịp điệu kiến trúc theo phương ngang, phương đứng, chiều cao và hình thức mái, vật liệu xây dựng...

- Các công trình công cộng: Các công trình dịch vụ trong đơn vị ở, đáp ứng yêu cầu theo quy chuẩn xây dựng Việt nam về quy hoạch xây dựng như: Nhà văn hóa, giáo dục ...

- Các khu nhà liền kề có kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống, thiết kế tạo sự thông thoáng cho từng công trình và công năng tiện dụng...;

6.4. 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.

6.5. Công trình điểm nhấn:

Điểm nhấn công trình là các khu công cộng, dịch vụ gắn với cảnh quan hồ, suối với thiết kế đặc sắc, hài hòa với thiên nhiên, tạo cảm giác của một đô thị xanh miền núi.

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. 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 70 chạy phía Bắc có quy mô quy hoạch 25m và tuyến Quốc lộ 279 chạy phía Nam có quy mô 20,5m 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;

- Giao thông phục vụ khu vực: gồm các tuyến đường có mặt cắt 1-1, mặt cắt 2-2; mặt cắt 3-3; mặt cắt 4-4; mặt cắt 5-5 và mặt cắt 6-6.

- Đường giao thông có mặt cắt ngang 1-1:

- + Chỉ giới đường đỏ: 25,0 m.
- + Mặt đường xe chạy: $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$.
- + Hè đường: $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

Đường giao thông có mặt cắt ngang 2-2:

- + Chỉ giới đường đỏ: 20,5 m.
- + Mặt đường xe chạy: $5,25 \text{ m} \times 2 = 10,5 \text{ m}$.
- + Hè đường: $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

Đường giao thông có mặt cắt ngang 3-3:

- + Chỉ giới đường đỏ: 17,5 m.
- + Mặt đường xe chạy: $3,75 \text{ m} \times 2 = 7,5 \text{ m}$.
- + Hè đường: $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

Đường giao thông có mặt cắt ngang 4-4:

- + Chỉ giới đường đỏ: 13,5 m.
- + Mặt đường xe chạy: $3,75 \text{ m} \times 2 = 7,5 \text{ m}$.
- + Hè đường: $3,0 \text{ m} \times 2 = 6,0 \text{ m}$.

Đường giao thông có mặt cắt 5-5:

- + Chỉ giới đường đỏ: 12,0 m.
- + Mặt đường xe chạy: 3,0 m x 2=6,0 m.
- + Hè đường: 3 m x 2 = 6,0 m.

Đường giao thông có mặt cắt ngang 6-6:

- + Chỉ giới đường đỏ: 16,0 m.
- + Mặt đường xe chạy: 3,0 m x 2= 6,0 m.
- + Hè đường: 5,0 m x 2 = 10,0 m.

** 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 $E_{yc} \geq 120,0$ Mpa

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

- Via 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 các công trình nhà ở Biệt thự lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông;

+ Chỉ giới các công trình nhà ở liên kề, nhà ở hiện trạng chính trang lùi 1,2m-2m với chỉ giới đường đỏ đường giao thông;

+ Chỉ giới xây dựng các công trình dịch vụ, văn hóa, công cộng lùi ≥ 3 m so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông và các ranh giới còn lại của lô đất.

(Chi tiết chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng xem bản vẽ QH07 Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật)

** 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 liên 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:

- Thiết kế san nền không gây ảnh hưởng nhiều đến điều kiện địa chất, nền móng công trình và phá vỡ cảnh quan khu vực

- Kết hợp hài hòa giữa khu xây dựng mới và khu vực hiện trạng.
- Tìm giải pháp hợp lý để hạn chế tối đa khối lượng đào đắp đất nền nhưng vẫn đảm bảo độ dốc thoát nước khu đất và độ dốc mặt bằng xây dựng công trình.
- Đảm bảo khu vực không bị ngập úng, thoát nước mặt thuận lợi.
- Tạo mặt bằng thuận lợi cho đầu tư xây dựng công trình.
- Kinh phí cho công tác chuẩn bị kỹ thuật xây dựng đất thấp nhất.
- Thiết kế san nền này là thiết kế san nền sơ bộ để tạo mặt bằng vào thi công xây dựng công trình khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình. Chủ đầu tư cần có giải pháp san nền hoàn thiện cho phù hợp với tính chất đặc thù của loại hình công trình, mặt bằng kiến trúc sân vườn và thoát nước chi tiết của công trình
- San nền theo nguyên tắc đảm bảo thoát nước tự chảy được thuận lợi nhất và khối lượng đào đắp đất nhỏ nhất.
- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan toàn khu.
- Cao độ san nền được thiết kế trên cơ sở cao độ không chế tại các điểm nút giao với tuyến đường quy hoạch của khu vực.
- Cốt không chế cho từng khu vực như cách trạm thủy văn Bảo Yên khoảng 4 km về phía hạ lưu còn đang xây dựng thủy điện Phúc Long. Theo thiết kế, khi thủy điện này tích nước thì toàn bộ khu vực đo đạc của trạm thủy văn sẽ bị ngập đến mức báo động 1, không còn tính tự nhiên của dòng chảy nên mọi công tác đo đạc đều vô nghĩa trên cơ sở tính toán lượng mưa khu vực Hồ Phổ Ràng lựa chọn cốt xây dựng như sau: > +80.5m cho khu vực giáp suối cầu đen và cốt >+83.0m cho khu vực Hồ Phổ Ràng và Hạ tầng kỹ thuật quanh khu vực hồ Phổ Ràng
- Về san nền chủ yếu san lấp cục bộ (trên cơ sở phân tích địa hình).
- Giữ lại các vệt trũng để thiết kế thành các trục tiêu thoát nước hoặc hồ điều hòa, bên cạnh đó tăng cường cho việc nước mưa tự thấm xuống đất qua các thảm cỏ xanh cảnh quan.
- Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức $\Delta H = 0,15-2.00m$. Độ dốc nền thiết kế $i \geq 1.5\%$, đảm bảo thoát nước tự chảy, khớp nối với hệ thống giao thông đối nội và hệ thống giao thông đối ngoại, phù hợp với định hướng kiến trúc cảnh quan.
- Thiết kế quy hoạch chiều cao được thể hiện bởi cao độ tim đường, chiều dài, độ dốc các tuyến đường giao thông. Cao độ các ô đất san nền được vượt nối với cao độ xác định tại mép vỉa hè (chỉ giới đường đỏ) của các tuyến đường giao thông trong dự án (nội suy từ cao độ tim đường tại từng vị trí tương ứng), với độ dốc ngang lòng đường là 2,0%).
- Các khu vực có độ dốc lớn tiến hành san nền giạt cấp, tuy nhiên cần có biện pháp gia cố mái dốc taluy, tránh sạt lở.
- San ủi tạo quỹ đất xây dựng theo nguyên tắc cân bằng đào đắp tại chỗ.
- Khi san nền đảm bảo độ chặt yêu cầu: Nền đường (K95), nền công trình (K90).

- Kết hợp hài hoà giữa khu cũ, khu mới để thoát nước tự chảy. Tại các ngã ba, ngã tư được khống chế cao độ hợp lý, hướng dốc nền tự chảy về phía các trục đường giao thông

b. Quy hoạch thoát nước

- Dự án xây dựng khu vực Hồ Phố Ràng là xây dựng mới nên lựa chọn phương án xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Khu vực Hồ Phố Ràng vừa là hồ cảnh quan nhưng cũng làm chức năng điều hòa vậy nên hàng năm phải nạo vét khơi thông dòng chảy.

- Hướng thoát nước mưa tuân thủ theo hướng dốc của bản vẽ quy hoạch San nền.

- Nước mưa được gom qua các ga thu và ga thu thăm kết hợp bố trí hai bên đường, dẫn theo các tuyến công nhánh rồi đổ ra các tuyến công chính xả ra hồ cảnh quan của khu hoặc cho thoát ra các vệt mương rãnh nối với các hồ điều hòa xung quanh khu quy hoạch.

- Toàn bộ công thoát nước mưa được đặt dưới vỉa hè và đường, khoảng cách lùi ra so với bó vỉa là 0,85 m vào để tránh va chạm với cột đèn chiếu sáng và các công trình hạ tầng.

- Các tuyến công thoát nước được quy hoạch có hướng thoát trùng với hướng dốc của san nền. Các tuyến công được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất.

- Khu vực cây xanh tận dụng tính tự thấm của mặt phủ.

- Do đặc điểm địa hình dốc, chia làm 3 lưu vực, về tình hình hiện trạng, hệ thống thoát nước mưa khu vực dự án đã có hệ thống thoát nước mưa kiên cố, cho nên hệ thống thoát nước mới cũng sẽ dựa theo hướng dốc theo hướng dốc địa hình hiện trạng.

- Công thoát nước được sử dụng công tròn BTCT chịu lực đường kính công tròn từ D600-D1000, các tuyến công được thiết kế theo chế độ tự chảy với độ dốc $i \geq 1/D$ (D - đường kính công, mm). Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: Giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... khoảng cách trung bình giữa các giếng là 30m bố trí theo quy định hiện hành.

- Toàn bộ tuyến công chạy dọc các tuyến đường, thu nước từ các lô đất quy hoạch.

- Cao độ đỉnh công tại điểm đầu tuyến phải đảm bảo chiều sâu lớp phủ: Đặt dưới lòng đường: $H \geq 0,5m$.

- Hệ thống thoát nước thiết kế với độ dốc và tổng chiều dài đường ống là ngắn nhất, đảm bảo thoát nước nhanh và hết nước mặt trên khu đất xây dựng.

- Nối công có kích thước khác nhau tại các giếng thăm theo phương pháp nối đỉnh.

- Vận tốc dòng chảy trong công $V = V_{min}$ (vận tốc tự Làm sạch).

- Độ dốc đặt công:

+ $I = I_{min} = 1/D$ (D đường kính công tròn mm).

+ $I = I_{min} = 1/H$ (H chiều cao công hộp mm).

- Chu kỳ tính toán tràn cống $T \geq 5$ năm
- Bố trí hố ga, cửa thu nước: bố trí theo tuyến cống, phía dưới lòng đường theo cự ly tập trung nước thích hợp, có nắp đan đậy và lưới chắn rác, lọc cát...
- Giếng thu, giếng kiểm tra: Dọc theo các tuyến cống thoát nước bố trí giếng thu tại các vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại các điểm xả các công trình để bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống. Khoảng cách giữa các giếng là từ 20-40m tùy thuộc vào đường kính cống và thực tế.

c. Quy hoạch cấp nước

* Nguồn nước:

Theo quy hoạch chung xây dựng đô thị phố Ràng nguồn nước cấp cho khu vực nghiên cứu lấy từ nhà máy cấp nước thị trấn với công suất $1.200\text{m}^3/\text{ng}$ thông qua tuyến ống phân phối $\text{Ø}300$ mm nằm trên tuyến đường quy hoạch phía Đông khu vực nghiên cứu.

* Mạng lưới cấp nước:

- Căn cứ vào chỉ tiêu tính toán và diện tích đất dự kiến xây dựng các công trình xác định được lưu lượng nước tính toán của toàn khu vực nghiên cứu. Từ đó xác định kích thước đường ống cấp nước cho phù hợp.

- Thiết kế các tuyến ống phân phối đường kính $D110\text{mm}$ nối với nhau thành mạng vòng đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước.

- Các tuyến ống dịch vụ đường kính $D50\text{mm}$ được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt.

- Trên các tuyến ống cấp nước có đường kính $\geq D110$ bố trí các trụ cứu hỏa để lấy nước chữa cháy. Khoảng cách các trụ chữa cháy không lớn hơn 150m .

- Vật liệu ống cấp nước trong đồ án lấy là ống HDPE. Vật liệu ống này chỉ xác định sơ bộ, cụ thể sẽ được chủ đầu tư dự án cân đối và xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

- Chiều sâu chôn ống cấp nước phân phối tối thiểu $H_{\text{min}} = 0,7\text{m}$ so với mặt hè (tính đến đỉnh ống).

- Chiều sâu chôn ống cấp nước dịch vụ tối thiểu $H_{\text{min}} = 0,5\text{m}$ so với mặt hè (tính đến đỉnh ống).

- Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống thép lồng bảo vệ. Đường kính ống lồng lớn hơn các ống tương ứng hai cấp tùy trường hợp thực tế.

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước cho khu vực lập quy hoạch theo dạng kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa hỏa.

- Do trạm bơm không thể bơm liên tục 24/24 giờ/ngày nên các khu biệt thự và công trình dịch vụ cần có bể chứa dự trữ nước dùng cho sản xuất sinh hoạt và chữa cháy.

- Đường ống dịch vụ cấp trực tiếp đến các công trình theo nguyên tắc:

+ Khu nhà ở thấp tầng có tầng cao ≤ 5 tầng, nước sẽ được cấp trực tiếp từ các tuyến ống dịch vụ.

+ Khu cao tầng áp lực từ mạng lưới không đủ sẽ được cấp thông qua trạm

bơm và bể chứa dự phòng đặt trong tầng hầm kỹ thuật của công trình.

- Đường ống cấp nước được đặt trên vỉa hè. Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước

- Nước cấp cho dự án bao gồm: Nước cung cấp cho nhu cầu sinh hoạt, công trình nhà hành chính, dịch vụ, nước tưới cây, nước rửa đường, nước hao phí rò rỉ trong các đường ống, phụ tùng, nước chữa cháy.

** Cấp nước cứu hỏa:*

- Lưu lượng nước chữa cháy được tính toán theo tiêu chuẩn PCCC 2622 :1995.

- Theo mục 10.4 và 10.5 của TCVN 2622-1995 thì khu vực dự án có diện tích khoảng 30ha <150ha thì sẽ lựa chọn 1 đám cháy xảy ra liên tục trong 3h.

- 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.

d. Quy hoạch cấp điện

** Nguồn điện*

- Nguồn điện cấp cho khu vực thiết kế Là trạm 110kv Bảo Yên, công suất 2x25 MVA, nằm ngoài ranh giới quy hoạch, nguồn điện này đảm bảo cung cấp cho khu vực Lập quy hoạch.

- Điểm đầu nguồn và nguồn đầu điện cụ thể sẽ được thỏa thuận với cơ quan chuyên ngành.

** Lưới điện trung thế*

- Trên cơ sở nhu cầu dùng điện của khu vực Là 3.360 kVA. Sử dụng trạm biến áp một cột.

- Đối với các tuyến 35kV hiện có, sẽ chuyển đổi dần sang Lưới 22kV để đồng bộ với hệ thống Lưới điện xây mới, tiến hành hạ ngầm dọc theo hè đường của các tuyến đường chính trong khu vực.

- Xây dựng cáp điện 22kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện cho các công trình và chiếu sáng.

- Toàn bộ tuyến cáp trung thế có tiết diện tiêu chuẩn 240mm², sử dụng cáp bảo vệ cách điện.

** Trạm biến áp phân phối*

- Trên cơ sở nhu cầu dùng điện của khu vực Là 3.360 kVA. Dự kiến xây dựng mới 4 trạm biến áp mới trong ranh giới quy hoạch với tổng công suất 3.860 kVA.

** Lưới điện hạ thế*

- Xây dựng cáp hạ thế 0,4kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch cấp từ trạm biến áp 22/0,4kV đến tủ điện tổng để cấp điện cho các công trình và chiếu sáng.

- Vị trí các tủ điện tổng phân phối điện hạ áp cho các khu nhà được bố trí theo nguyên tắc:

- Gần đường thuận tiện cho việc thi công và quản lý.

- Gần tâm phụ tải và có bán kính phục vụ không quá lớn để bảo đảm tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và không làm ảnh hưởng lớn đến mặt bằng xây dựng của các khu nhà.

- Tại mỗi khu đất nhà liền kề đặt tủ phân phối cho từ 4 đến 10 căn hộ. Cấp từ tủ điện phân phối tổng của các khu nhà tới tủ phân phối phụ được chôn ngầm dọc hành lang kỹ thuật.

- Đối với các nhà ở thấp tầng, tủ phân phối điện tổng được bố trí ngoài trời trên vỉa hè, có cấu tạo với cấp bảo vệ IP54 chịu được ảnh hưởng trực tiếp của môi trường. Từ các tủ phân phối điện tổng, dùng cáp điện chôn ngầm trực tiếp dưới vỉa hè cấp điện đến các tủ phân phối điện nhánh của từng nhóm nhà. Các tủ phân phối điện nhánh có kích thước gọn được bố trí trên vỉa hè ngay sát vị trí tường giữa 2 nhà. Trong các tủ bố trí các aptomat nhánh bảo vệ. Việc cấp điện từ các tủ phân phối điện nhánh đến từng hộ biệt thự hoặc hộ liền kề sẽ do cơ quan điện lực sở tại thực hiện sau khi có hợp đồng ký kết với các hộ gia đình.

- Vị trí của các tủ điện được xác định cụ thể ở bước lập dự án đầu tư.

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V, được hạ ngầm dọc theo hệ đường quy hoạch đến từng ô quy hoạch. Dùng cáp điện có bọc thép 0,4kV - Cu/XLPE/PVC chôn ngầm dưới đất, phần cáp qua đường được luôn trong ống thép bảo vệ. Tiết diện chính xác của cáp điện được xác định trong bước lập dự án đầu tư.

- Lưới 0,4kV tổ chức theo mạng hình tia dùng cáp ngầm.

** Chiếu sáng đô thị*

- Chỉ tiêu chiếu sáng đường đảm bảo độ chói của mỗi loại đường. Toàn bộ các đường có mặt cắt $\geq 3,5$ m đều được chiếu sáng. Đường trục chính có mặt cắt $\geq 10,5$ m bố trí 2 tuyến chiếu sáng 2 bên đường. Đường có mặt cắt $< 10,5$ m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường.

- Toàn bộ các đường cáp trục này được đi ngầm trong hào cáp và luôn trong ống PVC đi ngầm. Đoạn đi qua đường được luôn trong ống thép.

- Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động.

- Chiếu sáng đường dùng đèn tiết kiệm điện dạng đèn Led cao áp 200W-125W/220V. Thiết bị chiếu sáng dùng loại đèn hiện đại tiết kiệm điện năng. Khoảng cách các cột đèn khoảng 30÷ 40m.

** Chiếu sáng cảnh quan*

- Giải pháp chiếu sáng không gian công cộng phải góp phần tăng tính thẩm mỹ, góp phần hài hòa giữa các yếu tố cảnh quan như cây xanh, mặt nước thảm cỏ... với các công trình kiến trúc. Cần lựa chọn, sử dụng các hình thức và phương thức chiếu sáng sao cho phù hợp từng công trình.

- Chiếu sáng cho các khu vực trên sẽ sử dụng loại đèn sân vườn chùm cầu 4 bóng M120W-D400 và một số tuyến sẽ sử dụng đèn con mắt bóng M80W. Nguồn cấp cho các tuyến đèn trên sẽ lấy tại các tủ chiếu sáng tự động và cấp theo các lộ chung với đèn đường.

e. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Chỉ tiêu thuê bao cho khu đô thị dự kiến như sau:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| + Khu biệt thự, nhà liền kề | : 1 thuê bao/người. |
| + Công trình công cộng, dịch vụ | : 1 thuê bao/200m ² sàn. |
| + Cây xanh, công viên, thể dục thể thao | : 10 thuê bao/ha. |

Lưu ý: Tại thời điểm lập đồ án này, chưa có các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định cụ thể về chỉ tiêu tính toán nhu cầu thông tin liên lạc. Do đó các tính toán về nhu cầu thông tin liên lạc trong hồ sơ này chỉ xác định sơ bộ dựa trên định hướng quy hoạch chung và khảo sát thực tế. Chi tiết sẽ được nghiên cứu cụ thể ở giai đoạn sau.

- Nhu cầu thuê bao khoảng 1.798 thuê bao.

- Xây dựng 4 tủ cáp khu vực phục vụ cho toàn bộ dự án. Từ tủ cáp sẽ có các đường cáp dẫn đến từng lô đất của các biệt thự và các công trình dịch vụ.

- Mạng cáp chính: sử dụng các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cáp cho các mạng cáp thuê bao. Dung lượng lắp đặt cáp chính khu vực thiết kế nên sử dụng cáp quang 110x4.

- Mạng cáp phối (cáp thuê bao): dung lượng lắp đặt cáp thuê bao khu vực thiết kế nên sử dụng loại: 110x2.

- Xây dựng hệ thống công bê theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng công bê để phát dịch vụ.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống công bê để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị. Và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Các công bê cáp và nắp bê đó được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng theo quy chuẩn của ngành.

- Các bê cáp sử dụng bê đổ bê tông loại từ 1- 3 nắp đan bê tông (nắp gang), 1-2 lớp ống.

- Vị trí và khoảng cách bê cáp cách nhau 80 - 100m.

- Tất cả các tuyến công trên đường trục chính trong khu vực có dung lượng là ống U.PVC 110x0,5mm được đi trên hè đường. Đặc biệt có những đoạn qua đường nên dùng ống thép 110 x 0,65mm

- Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp công có triển dầu chống ẩm đi trong ống bê PVC (ngâm) có tiết diện lõi dây 0,5mm.

- Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiến ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

g. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

g1. Thoát nước thải

- Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình sau đó chảy vào hệ thống thoát nước thải bên ngoài nhà và dẫn về trạm xử lý nước thải riêng của từng khu vực.

- Hệ thống thoát nước thải quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Công thoát nước thải sử dụng công tròn hoạt động theo nguyên tắc tự

chảy.

- Thiết kế các tuyến cống thoát nước thải mới sử dụng vật liệu UPVC có đường kính D300 mm. Cống thoát nước thải áp lực sử dụng vật liệu HDPE có đường kính D50÷D100 mm.

- Độ dốc thiết kế lấy theo độ dốc tối thiểu $i=1/D$ và theo độ dốc san nền, khu vực độ dốc dọc lớn lấy theo độ dốc của đường giao thông.

- Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga thu thăm có khoảng cách trung bình 20-30m/ga để thuận tiện cho việc thu gom và quản lý vận hành mạng lưới thoát nước thải.

- Đường ống thoát nước thải được đặt dọc dưới vỉa hè. Độ sâu chôn ống ban đầu là $\geq 0,8(m)$, tối đa là 4m tính đến đáy cống.

- Quy hoạch các trạm bơm chuyển bậc nước thải tại các vị trí độ sâu chôn cống lớn ($H>4m$) để bơm chuyển bậc nước thải dẫn về trạm xử lý.

- + Công suất trạm bơm số 1 là 200 m³/ngđ;

- + Công suất trạm bơm số 2 là 100 m³/ngđ.

Tổng nhu cầu thoát nước thải cho dự án là: 323 m³/ng.đ

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

- Khối lượng CTR khu vực dự án thu gom về khu xử lý tập trung của huyện tại khu vực xã Yên Sơn, huyện Bảo Yên.

- CTR phải được phân loại tại nguồn thải bằng các thùng rác kép (gồm 1 thùng đựng CTR hữu cơ màu xanh và 1 thùng đựng CTR vô cơ màu vàng) để dễ dàng phân loại và tái chế khi thu gom..

- Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: chất thải rắn sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác dung tích tối thiểu là 100 lít và không lớn hơn 700 lít.

- CTR được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dụng để vận chuyển đến 05 điểm tập trung thùng chứa CTR trước khi về khu vực xử lý chung.

- Đối với khu vực nhà thấp tầng: Tại mỗi nhà căn hộ bố trí thùng chứa chất thải rắn. Chất thải rắn được thu gom hằng ngày theo giờ bằng xe nhỏ chuyên dụng có thùng chứa riêng chất thải rắn hữu cơ và vô cơ đến điểm tập trung và đưa đi khu xử lý.

- Đối với khu công cộng: Sử dụng thùng chứa loại 2-3 ngăn đặt trong khu vực cây xanh hoặc trên đường phố, trên thùng chứa có chỉ dẫn phân loại chất thải rắn hữu cơ và vô cơ. Chất thải rắn được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dụng đưa đi khu xử lý.

- Các xe chuyên dụng có chia ngăn để chia rác đã phân loại, có ngăn chứa nước thải để tránh rò rỉ trong quá trình vận chuyển. Chủ đầu tư kết hợp với các đơn vị môi trường địa phương để đảm bảo vệ sinh môi trường trong quá trình thu gom và vận chuyển chất thải rắn đến khu vực xử lý chung.

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) tuyến kè thủy lợi bảo vệ long Hồ và kè dẫn dòng vào hồ; (2) Các tuyến đường và HTKT trên kè trong khu vực Hồ Phố Ràng; các tuyến kè suối bảo vệ làn dân cư.... 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 thực hiện các dự án hạ tầng xã hội trọng đơn vị ở; các công trình dịch vụ, thương mại và công trình công cộng, tiểu công viên cây xanh...

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 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 Hồ Phố Ràng, 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 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:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Tô Ngọc Liên