

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Số: ~~1888~~/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày ~~04~~ tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
đọc tuyến đường D7 (đường 35m), thị trấn Bát Xát, huyện Bát Xát**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 05/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 1627/QĐ-TTg ngày 23/11/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Lào Cai - tỉnh Lào Cai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1018a/QĐ-UBND ngày 09/4/2018 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung mở rộng thị trấn Bát Xát;

Căn cứ Quyết định số 1876/QĐ-UBND ngày 26/6/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng đọc tuyến đường D7 (đường 35m), thị trấn Bát Xát, huyện Bát Xát;

Căn cứ Thông báo số 339/TB-VPUBND ngày 17/12/2020 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 15/12/2020;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Giao thông vận tải - Xây dựng tại Tờ trình số 373/TTr-SGTVTXD ngày 31/5/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng dọc tuyến đường D7 (đường 35m), thị trấn Bát Xát, huyện Bát Xát với nội dung sau:

1. Vị trí, ranh giới và diện tích lập quy hoạch

a) *Vị trí:* Thị trấn Bát Xát, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai.

b) *Ranh giới quy hoạch được xác định:*

- Phía Bắc, Đông Bắc giáp khu tái định cư số 2 thôn Châu Giàng, xã Bản Qua, huyện Bát Xát và đường TL156;
- Phía Tây Bắc giáp đồi cao;
- Phía Tây Nam giáp khu vực dân cư thị trấn Bát Xát;
- Phía Đông Nam giáp trung tâm sát hạch lái xe cơ giới và khu vực đồi cao.

2. Quy mô lập Quy hoạch

- Tổng diện tích lập Quy hoạch chi tiết 120ha.
- Quy mô dân số khu vực lập Quy hoạch khoảng 5.000 người.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Là khu vực phát triển đô thị mới mở rộng của thị trấn Bát Xát với các công trình công cộng, phúc lợi xã hội, dịch vụ, hệ thống dân cư đô thị, công viên cây xanh, cảnh quan đô thị...; các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đáp ứng được các yêu cầu, tiêu chí phục vụ cho nhu cầu phát triển đô thị của thị trấn Bát Xát theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt.

4. Quy hoạch sử dụng đất

a) *Đất hành chính:* Gồm 03 ô đất, kí hiệu ô đất HC1-HC3 với tổng diện tích 11.198,28m²; chiếm 0,93% diện tích đất quy hoạch. Là đất xây dựng công trình trụ sở Huyện ủy, trụ sở Thị hành án dân sự của huyện Bát Xát hiện hữu và trụ sở Công an thị trấn quy hoạch mới; Mật độ xây dựng tối đa đối là 40%; Chiều cao xây dựng tối đa 18,5m (tương đương 05 tầng).

b) *Đất công trình công cộng:* Tổng diện tích 38.210,73m²; chiếm 3,18% diện tích đất quy hoạch. Bao gồm:

- Đất Sân vận động, quảng trường: Gồm 01 ô đất, kí hiệu ô đất SVĐ với diện tích 16.406,92m²; chiếm 1,37% diện tích đất quy hoạch. Mục đích để xây dựng công trình sân vận động kết hợp quảng trường trung tâm của thị trấn Bát Xát.

- Đất trung tâm văn hóa thể thao: Gồm 01 ô đất, kí hiệu ô đất TTVH với diện tích 10.296,57m²; chiếm 0,86% diện tích đất quy hoạch. Mục đích để xây dựng công trình trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, nhà đa năng của huyện Bát Xát; Mật độ xây dựng tối đa là 40%; Chiều cao xây dựng tối đa 18,5m (tương đương 05 tầng).

- Đất Trung tâm Văn hóa - Truyền thông: Gồm 01 ô đất, kí hiệu ô đất VH-TT với diện tích 2.977,40m²; chiếm 0,25% diện tích đất quy hoạch. Là công trình Trung tâm Văn hóa - Truyền thông của thị trấn Bát Xát hiện hữu; Mật độ xây dựng tối đa là 40%; Chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (tương đương 03 tầng).

- Đất nhà văn hóa khu dân cư: Gồm 03 ô đất, kí hiệu ô đất VH1, VH2, VH3 với tổng diện tích 6.777,39m²; chiếm 0,56% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng các công trình nhà văn hóa các khu dân cư phục vụ nhu cầu sinh hoạt văn hóa, học tập cộng đồng cho các khu dân cư thị trấn Bát Xát; Mật độ xây dựng tối đa là 40%; Chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (tương đương 03 tầng).

- Đất trụ sở công ty Điện lực Bát Xát: Gồm 01 ô đất, kí hiệu ô đất ĐL với diện tích 1.752,45m²; chiếm 0,15% diện tích đất quy hoạch. Là công trình trụ sở công ty Điện lực thị trấn Bát Xát hiện hữu; Mật độ xây dựng tối đa là 40%; Chiều cao xây dựng tối đa 18,5m (tương đương 05 tầng).

c) *Đất giáo dục*: Gồm 04 ô đất, kí hiệu ô đất GD1 đến GD4 với tổng diện tích 79.735,39m²; chiếm 6,64% diện tích đất quy hoạch. Mục đích sử dụng là quỹ đất xây dựng Trường Tiểu học (GD1), trường Trung học cơ sở thị trấn Bát Xát hiện hữu (GD2) và quỹ đất xây dựng trường Mầm non mới (GD3), trường liên cấp (GD4) cho khu quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa là 40%; Chiều cao xây dựng tối đa từ 12,5m đến 18,5m (tương đương từ 03 đến 05 tầng).

d) *Đất trung tâm đào tạo*: Gồm 03 ô đất, kí hiệu ô đất ĐT1, ĐT2, ĐT3 với tổng diện tích 23.247,56m²; chiếm 1,94% diện tích đất quy hoạch. Mục đích sử dụng là quỹ đất xây dựng trung tâm Bồi dưỡng chính trị (ĐT1), trung tâm Dạy nghề (ĐT2) và trung tâm Sát hạch lái xe cơ giới huyện Bát Xát (ĐT3). Mật độ xây dựng tối đa là 40%; Chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (tương đương 03 tầng).

e) *Đất dịch vụ thương mại*: Gồm 01 ô đất, kí hiệu ô đất DVTM với diện tích 10.069,80m²; chiếm 0,84% diện tích đất quy hoạch. Mục đích sử dụng để xây dựng công trình tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, siêu thị..., phục vụ nhu cầu dân cư trong khu quy hoạch và thị trấn Bát Xát cũng như các khu vực lân cận. Mật độ xây dựng tối đa là 50%; Chiều cao xây dựng tối đa 30,5m (tương đương 09 tầng).

f) *Đất hỗn hợp nhiều chức năng*: Gồm 04 ô đất, kí hiệu ô đất HH1 đến HH4 với tổng diện tích 112.229,22m²; chiếm 9,35% diện tích đất quy hoạch. Mục đích để xây dựng các công trình hỗn hợp nhiều chức năng (công trình công cộng, dịch vụ thương mại, khu dân cư, nhà ở xã hội,...) cho khu quy hoạch; Mật độ xây dựng tối đa là 45% đến 60%; Chiều cao xây dựng tối đa từ 25,5m đến 36,5m (tương đương từ 07 đến 11 tầng).

g) *Đất ở*: Tổng diện tích là 208.023,90m²; chiếm 17,34% diện tích đất quy hoạch. Bao gồm đất ở hiện trạng và đất ở mới, trong đó có 1105 thửa đất ở mới. Cụ thể như sau:

- Đất ở hiện trạng: Gồm 05 ô đất, kí hiệu ô đất HT1 đến HT5 với tổng diện tích 27.351,21m²; chiếm 2,28% diện tích đất quy hoạch. Là các khu dân cư ở hiện trạng của thị trấn Bát Xát dọc đường Hoàng Liên. Khi triển khai xây dựng mới hay cải tạo, chỉnh trang cần tuân thủ các chỉ tiêu kỹ thuật (mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng,...) được phê duyệt theo quy hoạch này; Mật độ xây dựng tối đa là 70%-90%; Chiều cao xây dựng tối đa 15,5m (tương đương 04 tầng).

- Đất ở liên kế kết hợp thương mại (Shophouse): Gồm 14 ô đất, kí hiệu ô đất OTM1 đến OTM14 với tổng diện tích 17.512,89m² (158 thửa); chiếm 1,46% diện tích đất quy hoạch. Mục đích sử dụng để xây dựng các tuyến phố nhà ở liên kế kết hợp thương mại (Shophouse) phục vụ nhu cầu ở và kinh doanh cho các hộ dân cư trong khu quy hoạch; Mật độ xây dựng tối đa 72%-80%; Chiều cao xây dựng tối đa 18,5m (tương đương 05 tầng).

- Đất ở liên kế mới: Gồm 66 ô đất, kí hiệu ô đất LK1 đến LK66 với tổng diện tích 86.603,08m² (764 thửa; chiếm 7,22% diện tích đất quy hoạch. Mục đích sử dụng là quỹ đất xây dựng nhà ở liên kế mới đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư cho thị trấn Bát Xát và khu quy hoạch; Mật độ xây dựng tối đa 60%-80%; Chiều cao tối đa 15,5m (tương đương 04 tầng).

- Đất ở biệt thự: Gồm 22 ô đất, kí hiệu ô đất BT1 đến BT22 với tổng diện tích 76.556,72m² (183 thửa; chiếm 6,38% diện tích đất quy hoạch. Mục đích sử dụng xây dựng nhà ở biệt thự mật độ thấp cho phục vụ cho nhu cầu ở dân cư trong khu quy hoạch; Mật độ xây dựng tối đa 45% đến 58%; Chiều cao tối đa 12,5m (tương đương 03 tầng).

** Lưu ý:*

- *Mật độ xây dựng tối đa được xác định cụ thể theo diện tích của từng lô đất và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

- *Chiều cao tối đa được tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo Quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo Quy hoạch được duyệt.*

h) *Đất Ban chỉ huy Quân sự:* Gồm 01 ô đất, kí hiệu ô đất QS với diện tích 23.333,40m²; chiếm 1,94% diện tích đất quy hoạch. Là khu vực xây dựng công trình trụ sở Bộ chỉ huy quân sự huyện Bát Xát; Mật độ xây dựng tối đa 40%; Chiều cao tối đa 18,5m (tương đương 05 tầng).

i) *Đất thể dục thể thao:* Gồm 01 ô đất, ký hiệu ô đất TDTT với diện tích 8.519,41m²; chiếm 0,71% diện tích đất quy hoạch. Mục đích sử dụng để xây dựng sân thể dục, thể thao phục vụ nhu cầu dân cư trong khu quy hoạch.

k) *Đất công viên, cây xanh đô thị:* Gồm 05 ô đất, ký hiệu ô đất CX1 đến CX5 với tổng diện tích 9.181,23m²; chiếm 0,77% diện tích đất quy hoạch. Mục

đích sử dụng để xây dựng các tiểu công viên, khuôn viên cây xanh trong các khu ở đô thị tạo không gian sống trong lành cho dân cư sinh sống trong khu vực.

l) *Đất rừng cảnh quan*: Gồm 02 ô đất, ký hiệu ô đất RCQ1, RCQ2 với tổng diện tích 320.126,51m²; chiếm 26,68% diện tích đất quy hoạch. Là khu vực đất rừng sản xuất lâm nghiệp hiện trạng, cải tạo, trồng mới tạo thành rừng cảnh quan, lá phổi xanh cho khu quy hoạch cũng như thị trấn Bát Xát.

m) *Đất bãi đỗ xe kết hợp khuôn viên cây xanh cảnh quan*: Gồm 04 ô đất, ký hiệu ô đất ĐX+CX1 đến ĐX+CX4 với tổng diện tích 19.539,57m²; chiếm 1,63% diện tích đất quy hoạch. Là khu vực để xây dựng bãi đỗ xe công cộng kết hợp khuôn viên cây xanh tạo cảnh quan cho khu vực trường nội trú và các khu vực trong khu quy hoạch.

n) *Đất hạ tầng kỹ thuật*: Tổng diện tích là 336.585,00m²; chiếm 28,05% diện tích đất quy hoạch. Mục đích sử dụng là đất giao thông, ga rác, taluy, các công trình hạ tầng kỹ thuật và đất khác...

o) *Bảng thống kê sử dụng đất*:

| Số TT | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích | Tỉ lệ | Mật | Chiều |
|-------|---|---------|-------------------|-----------|--------------|---------------|
| | | | | chiếm đất | độ XD tối đa | cao XD tối đa |
| | | | (m ²) | (%) | (%) | (m) |
| I | Đất hành chính | HC1-3 | 11.198,28 | 0,93 | 40 | 18,5 |
| 1 | Đất trụ sở huyện ủy Bát Xát | HC1 | 7.532,83 | 0,63 | 40 | 18,5 |
| 2 | Đất trụ sở thi hành án dân sự huyện Bát Xát | HC2 | 1.579,98 | 0,13 | 40 | 18,5 |
| 3 | Đất trụ sở Công an thị trấn Bát Xát | HC3 | 2.085,47 | 0,17 | 40 | 18,5 |
| II | Đất công trình công cộng | | 38.210,73 | 3,18 | | |
| 1 | Đất sân vận động, quảng trường trung tâm TT | SVĐ | 16.406,92 | 1,37 | | |
| 2 | Đất TT văn hóa thể thao | TTVH | 10.296,57 | 0,86 | 40 | 18,5 |
| 3 | Đất trung tâm văn hóa - truyền thông | VH-TT | 2.977,40 | 0,25 | 40 | 12,5 |
| 4 | Đất nhà văn hóa khu dân cư | VH1-3 | 6.777,39 | 0,56 | 40 | 12,5 |
| 5 | Đất Trụ sở Điện lực Bát Xát | ĐL | 1.752,45 | 0,15 | 40 | 18,5 |
| III | Đất giáo dục | GD1-3 | 79.735,39 | 6,64 | 40 | 12,5 |
| 1 | Đất Trường Tiểu học | GD1 | 20.902,16 | 1,74 | 40 | 12,5 |
| 2 | Đất Trường Trung học cơ sở | GD2 | 14.440,32 | 1,20 | 40 | 12,5 |
| 3 | Đất giáo dục QH mới 1 | GD3 | 7.841,79 | 0,65 | 40 | 12,5 |
| 4 | Đất giáo dục QH mới 2 | GD4 | 36.551,12 | 3,05 | 40 | 18,5 |

| | | | | | | |
|------|---|---------------------------|--------------|--------|-------|------|
| IV | Đất trung tâm đào tạo | ĐT-3 | 23.247,56 | 1,94 | 40 | 12,5 |
| 1 | Đất trung tâm bồi dưỡng Chính trị huyện Bát Xát | ĐT1 | 4.442,59 | 0,37 | 40 | 12,5 |
| 2 | Đất trung tâm dạy nghề huyện Bát Xát | ĐT2 | 14.645,02 | 1,22 | 40 | 12,5 |
| 3 | Đất trung tâm sát hạch lái xe huyện Bát Xát | ĐT3 | 4.159,95 | 0,35 | 40 | 12,5 |
| V | Đất dịch vụ thương mại | DVTM | 10.069,80 | 0,84 | 50 | 30,5 |
| VI | Đất hỗn hợp nhiều chức năng | HH1-4 | 112.229,22 | 5,81 | 45-60 | |
| 1 | Đất hỗn hợp 1 | HH1 | 19.852,62 | 1,65 | 55 | 25,5 |
| 2 | Đất hỗn hợp 2 | HH2 | 9.423,16 | 0,79 | 60 | 25,5 |
| 3 | Đất hỗn hợp 3 | HH3 | 45.217,36 | 3,77 | 45 | 25,5 |
| 4 | Đất hỗn hợp 4 | HH4 | 37.736,08 | 3,14 | 45 | 36,5 |
| VII | Đất ở | | 208.023,90 | 17,34 | | |
| 1 | Đất ở hiện trạng (cải tạo, chỉnh trang) | HT1-5 | 27.351,21 | 2,28 | 70-90 | 15,5 |
| 2 | Đất ở liên kế kết hợp thương mại (Shophouse) | OTM1-14 | 17.512,89 | 1,46 | 72-80 | 18,5 |
| 3 | Đất ở liên kế mới | LK1-66 | 86.603,08 | 7,22 | 60-80 | 15,5 |
| 4 | Đất ở biệt thự | BT1-22 | 76.556,72 | 6,38 | 45-58 | 12,5 |
| VIII | Đất BCH Quân sự huyện | QS | 23.333,40 | 1,94 | 40 | 18,5 |
| IX | Đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao | | 17.700,64 | 1,48 | | |
| 1 | Đất TDTT khu dân cư | TDTT | 8.519,41 | 0,71 | | |
| 2 | Đất công viên, cây xanh | CX1-5 | 9.181,23 | 0,77 | | |
| X | Đất rừng cảnh quan | RCQ1-2 | 320.126,51 | 26,68 | | |
| XI | Đất bãi đỗ xe + khuôn viên cây xanh cảnh quan | ĐX+CX 1- ĐX+CX 4 | 19.539,57 | 1,63 | | |
| XII | Đất hạ tầng kỹ thuật | | 336.585,00 | 28,05 | | |
| 1 | Đất ga rác | GR1-2 | 3.114,81 | 0,26 | | |
| 2 | Đất taluy | TL1-2 | 32.524,72 | 2,71 | | |
| 3 | Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác | | 300.945,47 | 25,08 | | |
| XIII | Tổng diện tích quy hoạch | | 1.200.000,00 | 100,00 | | |

5. Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông:

* Giải pháp thiết kế:

a1. Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường D7 (đường 35m): Chạy dọc khu quy hoạch với quy mô $B_{mặt} = 2 \times 10,5m$, $B_{vh} = 2 \times 10,0m$; $B_{pc} = 2,0m$, $B_{nền} = 43,0m$.

- Tuyến đường TL156 (đường Kim Thành - Ngòi Phát): Giáp ranh khu quy hoạch được định hướng mở rộng với quy mô $B_{mặt} = 2 \times 10,5m$; $B_{vh} = 2 \times 10,0m$, $B_{pc} = 4,0m$, $B_{nền} = 45,0m$.

a2. Giao thông trong khu vực lập quy hoạch:

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

- Tuyến N8 có quy mô: $B_{mặt} = 2 \times 9,0m$, $B_{pc} = 5,0m$, $B_{vh} = 2 \times 10,0m$, $B_{nền} = 43,0m$;

- Tuyến N17, N18 có quy mô: $B_{mặt} = 15,0m$, $B_{vh} = 2 \times 5,0m$, $B_{nền} = 25,0m$;

- Tuyến N1, N26 có quy mô: $B_{mặt} = 10,5m$, $B_{vh} = 2 \times 5,0m$, $B_{nền} = 20,5m$;

- Tuyến N10 có quy mô: $B_{mặt} = 15,0m$, $B_{vh} = 2 \times 7,0m$, $B_{nền} = 29,0m$;

- Tuyến N2, N4 có quy mô: $B_{mặt} = 9,0m$, $B_{vh} = 2 \times 5,0m$, $B_{nền} = 19,0m$;

- Tuyến N3, N9, N12, N13, N14, N19, N20, N21, N22, N24 có quy mô: $B_{mặt} = 7,5m$, $B_{vh} = 2 \times 5,0m$, $B_{nền} = 17,5m$;

- Tuyến N5, N6, N7, N11, N15, N16, N23, N25 có quy mô: $B_{mặt} = 9,0m$, $B_{vh} = 2 \times 5,0m$, $B_{nền} = 19,0m$;

- Tuyến T6 được nâng cấp mở rộng với quy mô: $B_{mặt} = 10,5m$, $B_{vh} = 2 \times 5,0m$, $B_{nền} = 20,5m$;

a3. Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Đối với đất ở liên kế mới, đất ở liên kế kết hợp dịch vụ thương mại: Lùi $\geq 2,0m$ so với ranh giới phía sau thửa đất; phía giáp đường giao thông, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với đất ở biệt thự: Lùi $\geq 3,0m$ so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông; lùi $\geq 2,0m$ so với một cạnh bên và ranh giới phía sau thửa đất.

- Đối với đất ở hiện trạng: Lùi $0,9m$ so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- Đối với đất giáo dục và đào tạo có ký hiệu là GD2, ĐT1, ĐT2, ĐT3: Lùi $\geq 3,0m$ so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới ô đất.

- Đối với ô đất văn hóa có ký hiệu VH1: Lùi $\geq 3,0m$ so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông, các phía còn lại trùng với ranh giới ô đất.

- Đối với các loại đất DVTM, HC3, HH1, HH2, HH3, HH4, TTVH, VH2, VH3, GD1, GD3, GD4, QS: Lùi $\geq 5,0m$ so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới còn lại của ô đất.

- Đối với ô đất VH-TT: Mặt giáp đường N7, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ đường N7, lùi $\geq 5,0\text{m}$ so với ranh giới còn lại của ô đất.

- Đối với các loại đất HC1, HC2, ĐL: Lùi $\geq 5,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông và ranh giới phía sau của ô đất.

* Lưu ý:

- Để đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan các thửa đất liền kề phải thiết kế theo mẫu và chỉ giới xây dựng thống nhất đối với mỗi dãy nhà.

- Các công trình xây dựng ngoài tuân thủ chỉ giới xây dựng còn phải tuân thủ các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao đã được quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết và Quy chuẩn xây dựng hiện hành.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

b1. San nền:

- Đối với các lô đất bố trí đất ở liên kế, biệt thự, thương mại được san nền cao hơn 15cm so với cao độ vỉa hè đường và dốc 0,5% ra phía đường chạy qua.

- Đối với các lô đất cơ quan, đất văn hóa thể thao, dịch vụ,... được san nền theo cốt trung bình đảm bảo không gây ngập úng cho mặt bằng và dốc 0,5% theo hướng vuông góc với đường chạy qua và hướng ra phía đường chạy qua.

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 D7 và đường Hoàng Liên đã có hệ thống thoát nước hoàn chỉnh do đó trong phạm vi quy hoạch sẽ tận dụng lại các hệ thống cống trên.

- Thiết kế mới 01 tuyến cống tròn D75cm kết hợp D100cm chạy dưới lòng đường tuyến N2 và đầu nổi và tuyến cống trục trên đường D7 (Châu Giàng) làm tuyến thoát nước chính cho lưu vực từ bên trái đường N1 chảy về khu vực lập quy hoạch.

- Thiết kế mới 02 tuyến cống tròn D150cm chạy dọc theo vỉa hè đường D7 để làm tuyến cống thoát nước trục chính cho khu vực, thu toàn bộ nước mặt trong ranh giới lập quy hoạch để dẫn thoát ra đường Kim Thành - Ngòi Phát từ đó chảy theo các khe và ra sông Hồng.

- Trên các tuyến đường thiết kế mới thiết kế hệ thống cống hộp BxH = 50cmx60cm, 60cmx80cm kết hợp với cống tròn D75cm và D100cm chạy trên vỉa hè để thu nước mặt đường thông qua hệ thống các cửa thu-hố ga. Bố trí hố ga thu nước mặt, khoảng cách các hố từ 30-40m/hố (tùy theo từng vị trí, độ dốc của tuyến đường).

- Khe thoát giữa 2 làn dân cư thiết kế hệ thống rãnh hộp BxH = 50cmx40cm để thu nước mưa và đầu nối vào hệ thống cống thu nước mặt đường của các tuyến phố.

- Nước mặt sau khi thu gom sẽ được xả vào cống thoát nước trực và chảy ra khe tự thủy tự nhiên, sông Hồng.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu khoảng $Q = 1.300\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước: Lấy nguồn nước sạch của thị trấn Bát Xát hiện trạng trên đường TL156B (đường Hùng Vương) và đường TL156 (đường Kim Thành - Ngòi Phát).

- Tổ chức mạng lưới đường ống:

+ Xây dựng tuyến ống truyền dẫn D300mm dọc đường trục chính (đường Châu Giàng) theo định hướng quy hoạch chung mở rộng thị trấn Bát Xát.

+ Xây dựng tuyến ống dịch vụ có đường kính D110mm - D32mm cấp đến chân công trình phục vụ cho nhu cầu dùng nước sinh hoạt và phòng cháy của khu vực.

+ Bố trí các nút van chặn nhằm thuận tiện cho quản lý và điều phối cấp nước.

+ Sử dụng ống HDPE loại PN10 và các thiết bị đầu nối đồng bộ tương đương.

+ Độ sâu chôn ống không nhỏ hơn 0,4m trên vỉa hè và qua đường không nhỏ hơn 0,7m.

- Phòng cháy chữa cháy: Lắp đặt các điểm trụ lấy nước cứu hỏa cho khu vực trên tuyến ống D110mm đảm bảo phạm vi phục vụ cho phòng cháy chữa cháy.

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

d1. Nguồn điện: Theo quy hoạch điện lực Lào Cai giai đoạn 2016-2025 có xét đến năm 2035, xây dựng tại khu vực Kim Thành trạm biến áp 2x40MVA-110/35/22kV Lào Cai 2. Giai đoạn đầu tiếp tục sử dụng nguồn từ đường dây 35kV lộ 374, sau khi trạm 110kV Lào Cai 2 đưa vào vận hành và xây dựng các xuất tuyến 22kV cấp điện khu vực trung tâm huyện Bát Xát sẽ chuyển sang sử dụng nguồn từ lưới điện 22kV sau trạm 110kV Lào Cai 2.

d2. Trạm biến áp:

- Giữ lại các trạm biến áp phân phối hiện trạng không ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất, tiếp tục cấp điện các khu dân cư, công cộng hiện trạng

- Xây dựng mới 16 trạm biến áp phục vụ cấp điện các khu chức năng quy hoạch mới trong đó gồm: 11 trạm cấp điện các khu dân cư, công cộng; 01 trạm cấp điện khu trung tâm thương mại; 04 trạm cấp điện khu hỗn hợp.

- Các trạm biến áp đều sử dụng loại trạm kiosk hợp bộ hoặc trạm xây kín trong nhà để đảm bảo mỹ quan đô thị. Máy biến áp sử dụng loại có hai cấp điện áp trung thế 35kV và 22kV để không phải thay máy biến áp khi chuyển nguồn sang sử dụng lưới điện 22kV.

- Các khu dịch vụ, hỗn hợp, quân sự... có nhu cầu sử dụng điện lớn (>100kVA) sẽ yêu cầu xây dựng trạm biến áp riêng. Vị trí, công suất trạm tùy theo quy mô xây dựng công trình, sẽ được làm rõ ở bước lập dự án.

d3. Lưới điện:

- Lưới điện trung thế:

+ Di chuyển, hạ ngầm tuyến đường dây lộ 374 Lào Cai - Bát Xát qua khu quy hoạch.

+ Hạ ngầm tuyến đường dây 35kV nhánh rẽ cấp điện trạm biến áp "Bản Qua 1" chạy dọc vỉa hè tuyến đường 35m.

+ Xây dựng mới các tuyến đường dây ngầm 35kV cấp điện từ lộ 374 tới các trạm biến áp xây mới trong khu quy hoạch.

+ Các tuyến đường dây 35kV sử dụng cáp ngầm chống thấm tiết diện mặt cắt lõi $\geq 240\text{mm}^2$.

- Lưới hạ áp 0,4KV:

+ Xây dựng mới các tuyến đường dây ngầm hạ thế 0,4kV cấp điện từ các trạm biến áp xây mới tới từng khu chức năng trong khu quy hoạch. Sử dụng cáp ngầm chống thấm theo quy định ngành điện.

+ Đường dây hạ thế cấp điện cho các khu dịch vụ, hỗn hợp, kho bãi do các doanh nghiệp đầu tư nội bộ trong từng khu đất.

- Lưới điện chiếu sáng: Xây dựng các tuyến đường dây chiếu sáng ngầm dọc các tuyến đường giao thông, sử dụng cột thép lắp bộ đèn Led; Bố trí chiếu sáng một bên đường hoặc hai bên đường. Với tuyến đường có dải phân cách bố trí chiếu sáng ở giữa dải phân cách.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Cáp 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:

- Tổng lưu lượng nước thải dự kiến là $950 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Giải pháp thoát nước:

+ Phân làm hai lưu vực thoát nước chính hướng đường Kim Thành - Ngòi Phát và đường Hoàng Liên, đỉnh phân lưu là đường N8 để thoát về các trạm xử lý nước thải đã xác định theo quy hoạch chung mở rộng thị trấn Bát Xát và quy hoạch khu kinh tế cửa khẩu Lào Cai đã được phê duyệt.

+ Bố trí cống D200mm giữa 2 làn dân cư và dọc vỉa hè đường giao thông sau đó thoát ra cống tròn D315mm hướng về trạm xử lý.

- Vạch tuyến mạng lưới thoát nước thải tuân thủ theo quy tắc chung:

+ Thiết kế đường ống thoát nước theo phương thức tự chảy, tận dụng tối đa điều kiện địa hình để đặt ống cống; Độ dốc đáy cống tối thiểu 0,4%.

+ Tốc độ dòng chảy trong đường ống được tính toán và phụ thuộc vào từng cỡ đường kính để tránh lắng cặn trong ống cống, tốc độ tối thiểu được quy định theo tiêu chuẩn thoát nước.

+ Độ đầy dòng chảy trong đường ống cống không được vượt quá quy định trong tiêu chuẩn.

+ Góc nối giữa 2 đường ống cống phải $>90^\circ$

+ Nối ống cống có đường kính khác nhau tại các giếng thăm theo kiểu nối ngang đỉnh cống.

+ Bố trí các hố ga trên mạng lưới được đặt tại các điểm cống thoát nước thải thay đổi hướng, thay đổi đường kính, độ dốc và trước các công trình để thu nước thải; Trên các đoạn ống cống đặt thẳng, theo một khoảng cách nhất định xây dựng hố ga có khoảng cách tùy thuộc vào đường kính đảm bảo theo tiêu chuẩn quy định.

f2. Vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch 02 điểm tập kết rác thải cho khu quy hoạch.

- Rác thải được thu gom về các thùng đựng rác thích hợp tại các khu đất, tầng tòa nhà, khu công viên cây xanh, sau đó công ty môi trường sẽ thu gom rác thải và vận chuyển đến điểm ga rác thải, chuyển lên xe cơ giới đưa đến khu xử lý rác thải tập trung (nằm ngoài ranh giới).

f3. Nghĩa trang: Khu vực không bố trí nghĩa trang, Các nhu cầu chôn cất của nhân dân trong phạm vi khu quy hoạch quy tập về nghĩa trang nhân dân của thị trấn Bát Xát (Nằm ngoài ranh giới quy hoạch).

6. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

Trong đồ án thực hiện đánh giá tác động môi trường chiến lược ĐMC. Trong bước lập dự án tiếp tục đánh giá tác động môi trường ĐTM theo quy định.

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

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

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

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

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

Nơi nhận:

- TT UBND tỉnh;
- Như điều 3 QĐ;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT, TNMT, QLĐT.

Tau

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trịnh Xuân Trường