

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH LÀO CAI**

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

Số: 2762/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 20 tháng 8 năm 2020

SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI - XÂY DỰNG T. LÀO CAI	
ĐẾN SỐ:	76.43
Ngày:	24/8/20
Chức vụ:	QH
Lưu ý số:	TH

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu nhà ở kết hợp làng văn hoá du lịch phía Nam Hồ Na Cồ**

**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 7/4/2010 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 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 quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 01/4/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở kết hợp làng văn hoá du lịch phía Nam Hồ Na Cồ, xã Tà Chải, huyện Bắc Hà;

Căn cứ Quyết định số 1782/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh và mở rộng Quy hoạch chung đô thị Bắc Hà, tỉnh Lào Cai;

Theo đề nghị của: Sở Giao thông vận tải - Xây dựng tại Tờ trình số 354/TTr-SGTVTĐ ngày 19/6/2020, UBND huyện Bắc Hà tại Báo cáo số 6/8/2020.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở kết hợp làng văn hoá du lịch phía Nam Hồ Na Cồ với nội dung sau:



**1. Địa điểm:** Khu vực lập quy hoạch có vị trí nằm trên địa phận Na Pắc Ngâm, xã Tả Chải, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai.

## **2. Ranh giới quy hoạch**

- Phía Đông giáp: Suối Bắc Hà, đi ra đường Pạc Kha.
- Phía Tây giáp: Khu dân cư ra đường Ngọc Uyển.
- Phía Nam giáp: Đường Quy hoạch 12m (hiện tại là đất ruộng).
- Phía Bắc giáp: Suối Na Áng chảy ra suối Bắc Hà (đường đi ra Chợ Bắc Hà).

## **3. Quy mô lập quy hoạch**

Tổng diện tích đất lập quy hoạch: 6,1709ha.

## **4. Tính chất khu quy hoạch**

Là khu vực phát triển đô thị mới của thị trấn Bắc Hà với các công trình dịch vụ khách sạn, chợ ẩm thực, hệ thống dân cư đô thị kết hợp giữa ở và kinh doanh, 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 Bắc Hà theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt.

## **5. Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

Xây dựng một khu đô thị tiện ích bao gồm: khu nhà ở kết hợp làng văn hóa du lịch đáp ứng được tối đa nhu cầu của dân cư sinh sống tại địa phương, các xã lân cận và các đối tượng có nhu cầu lưu trú, phát triển văn hóa, dịch vụ - du lịch tại khu vực.

Định hướng quy hoạch trong khu vực có diện tích cây xanh lớn, trong đó ưu tiên trồng các giống cây bản địa và cây có giá trị trang trí cao, kết hợp với các cây trồng phù hợp với không gian và tính chất của đô thị để tạo nên điểm nhấn với tiêu chí xanh - sạch - đẹp, góp phần quảng bá và thu hút khách du lịch.

Tận dụng và khai thác quỹ đất hiệu quả và hợp lý, từ đó thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao đời sống cho dân cư huyện Bắc Hà nói chung và dân cư xã Tả Chải nói riêng. Toàn bộ khu vực quy hoạch phân thành các khu chức năng chính như sau:

### *a) Khu nhà ở hiện trạng:*

Dãy phố trên đường Ngọc Uyển cơ bản là giữ nguyên hiện trạng, phân tiếp giáp giữa dãy nhà hiện trạng và khu vực xây dựng mới được ngăn bằng dải cây xanh và bãi đỗ xe.

### *b) Khu nhà ở kết hợp kinh doanh:*

Phân khu theo quy hoạch tổng cộng có 04 khu nhà ở kết hợp thương mại mới phân thành 08 dãy nhà liền kề có phong cách kiến trúc gần gũi với kiến trúc địa phương. Giữa các khu nhà NO1, NO2, NO3, NO4 tạo thành khoảng sân rộng tạo khu vực cho người kinh doanh và khách hàng tiếp cận thuận tiện.

### *c) Khu chợ ẩm thực, sân lễ hội:*



Khu chợ ẩm thực và sân lễ hội được bố trí giáp với suối Bắc Hà và bãi đỗ xe. Khu chợ mang tính chất là chợ ẩm thực và vui chơi giải trí, kết hợp tổ chức các buổi lễ hội nhỏ của địa phương. Hình thức kiến trúc của chợ mang phong cách kiến trúc của người bản địa.

*d) Khu khách sạn:*

Nằm tại hướng Nam khu đất, mặt tiền chính tiếp xúc với tuyến đường theo quy hoạch đã được phê duyệt, phía sau của khu khách sạn là hồ cảnh quan có đường đi bộ xung quanh hồ. Phong cách kiến trúc phù hợp với tính chất công trình, bản sắc địa phương.

*e) Cây xanh và hồ cảnh quan:*

Cây xanh được phân bố đều quanh cả khu quy hoạch, tạo không gian xanh mát phục vụ du khách khi thăm quan du lịch; Hồ nước nhân tạo giữa khu đất tạo thành lõi cây xanh và mặt nước góp phần điều hòa không khí cho khu vực.

*f) Khu bãi đỗ xe:*

Khu bãi đỗ xe bao gồm 02 loại, đỗ xe tập trung và đỗ xe phân tán. Vị trí các bãi đỗ xe đảm bảo thuận tiện cho hoạt động của các khu chức năng trong quy hoạch và khách du lịch khi vào khu phố đi bộ, chợ ẩm thực.

## 6. Quy hoạch sử dụng đất

*a) Đất ở kết hợp kinh doanh:* Tổng diện tích đất 12.868m<sup>2</sup>; ký hiệu ô đất (NO1÷4); tỷ lệ chiếm đất 20,85%; Mục đích sử dụng làm đất ở kết hợp kinh doanh; Mật độ xây tối đa 80%, số tầng cao từ 2 đến 4 tầng; Chiều cao tối đa 15,5m.

*b) Đất nhà ở hiện trạng:* Tổng diện tích đất 2.626m<sup>2</sup>; tỷ lệ chiếm đất 4,26%; ký hiệu ô đất (NOHT); Là diện tích đất nhà dân hiện hữu, các yêu cầu kiến trúc, giao thông, cấp điện, nước theo quy định chung dọc tuyến đường Ngọc Uyển.

*c) Đất chợ ẩm thực, sân lễ hội:* Tổng diện tích 6.062m<sup>2</sup>; tỷ lệ chiếm đất 9,82%; ký hiệu ô đất (CH); Mục đích sử dụng làm chợ ẩm thực; Mật độ xây dựng tối đa 22,2%; Số tầng 02 tầng; Chiều cao tối đa 15,5m.

*d) Đất khách sạn:* Tổng diện tích 5.685m<sup>2</sup>; ký hiệu (KS); tỷ lệ chiếm đất 9,21%; Mục đích sử dụng làm khách sạn; Mật độ xây dựng tối đa là 60%; Số tầng cao từ 7 đến 11 tầng; Chiều cao tối đa 45m.

*e) Đất hạ tầng kỹ thuật:* Tổng diện tích đất 748m<sup>2</sup>; ký hiệu (HTKT1÷2); tỷ lệ chiếm đất 1,21%; Mục đích sử dụng làm khu tập kết rác thải trong ngày và khu xử lý nước thải trước khi thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

*f) Đất cây xanh cảnh quan:* Tổng diện tích đất 5.199m<sup>2</sup>; Ký hiệu ô đất (CX1÷4); Tỷ lệ chiếm đất 8,43%.

*g) Mặt nước:* Tổng diện tích 5.444m<sup>2</sup>; Ký hiệu (N); Tỷ lệ chiếm đất 8,82%.

*h) Đất bãi đỗ xe:* Tổng diện tích 4.964m<sup>2</sup>; Ký hiệu ô đất (P); Tỷ lệ chiếm đất 8,04%.



i) Đất đường đi bộ: Tổng diện tích đất 11.902m<sup>2</sup>; Ký hiệu ô đất (DDB); Tỷ lệ chiếm đất 19,29%.

j) Đất đường giao thông: Tổng diện tích đất 6.211m<sup>2</sup>; tỷ lệ chiếm đất 10,06%.

k) Bảng thống kê sử dụng đất:

Số TT	Tên loại đất	Diện tích	Kí hiệu	Tỉ lệ	Mật độ XD	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa
		(m <sup>2</sup> )		(%)	(%)		(m)
1.	Đất ở	15.494		25,11			
1.1	Đất ở (Kinh doanh)	12.868	(NO)	20,85	80	4	15,5
1.2	Đất nhà dân hiện có	2.626	(NOHT)	4,26			
2.	Đất chợ ẩm thực, sân lễ hội	6.062	(CH)	9,82	22,2	2	15,5
3.	Đất Khách sạn	5.685	(KS)	9,21	60	11	42,0
4.	Đất hạ tầng kỹ thuật	748	(HTKT)	1,21			
5.	Đất cây xanh cảnh quan	5.199	(CX)	8,43			
6.	Mặt nước	5.444	(N)	8,82			
7.	Đất giao thông	23.077		37,40			
7.1	Đất bãi đỗ xe	4.964	(P)	8,04			
7.2	Đất đường đi bộ, vỉa hè	11.902	(DDB)	19,29			
7.3	Đất đường giao thông	6.211		10,06			
8.	Tổng diện tích	61.709		100			

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

a) Quy hoạch giao thông:

a1. Giao thông đối ngoại:

Tuyến giao thông đối ngoại đồng thời là tuyến đường chính trong khu quy hoạch là Tuyến N1 có chiều rộng 20,5m; trong đó lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 10,0m tổng chiều dài 225,25m đi từ đường Ngọc Uyển vào trung tâm của khu quy hoạch. Tuyến N4 rộng từ 13,00m - 18,69m, trong đó lòng đường rộng 7m, vỉa hè rộng từ 6,00m - 11,69m, tổng chiều dài 225,61m đi từ phía đường Pạc Kha, đường quy hoạch đã duyệt vào trung tâm khu đất và dự kiến đầu nối cầu qua suối Na Áng.

a2. Giao thông nội bộ:

Ngoài tuyến đường giao thông chính là các tuyến đường giao thông nội bộ, kết nối các công trình trong khu quy hoạch gồm các Tuyến N2 rộng trung bình 24,80m, trong đó lòng đường rộng 7m, có vỉa hè và bãi đỗ xe rộng từ 15,08m - 17,80m, tổng chiều dài 179,03m, nối từ Tuyến N4 đến Tuyến N3. Tuyến N3 rộng



11,00m trong đó lòng đường rộng 6m, vỉa hè rộng 5m, tổng chiều dài 125,55 m nối từ Tuyến N1 đến Tuyến N2.

*a3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:*

- Chỉ giới đường đỏ tuân thủ theo chiều rộng đường, xác định cụ thể trên bản đồ Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đối với nhà chia lô kết hợp kinh doanh, tại các mặt tiền chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 2,3m; các mặt bên chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trùng nhau; mặt sau lô đất có chỉ giới xây dựng cách 2,0m so với ranh giới lô đất.

+ Đối với đất Khách sạn chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6m đối với 02 trục đường theo quy hoạch được duyệt và tuyến đường N4. Các mặt còn lại chỉ giới xây dựng trùng với ranh giới lô đất.

+ Đối với đất chợ chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ đường N4 và mép kè là 3,0m.

*b) Chuẩn bị kỹ thuật:*

*b1. San nền:*

- Cao độ san nền của khu quy hoạch căn cứ vào cao độ của các tuyến đường theo quy hoạch được duyệt và các tuyến đường giao thông đối ngoại phía Tây Nam dự án hiện có xung quanh khu đất.

- Thiết kế san nền đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng; không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát nước hiện có của khu vực lân cận; Khối lượng thi công đào đắp ít nhất; Đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về phía hệ thống thoát nước nằm trên các trục đường giao thông, sau đó thoát vào hệ thống thoát nước của chung của khu vực.

- San lấp nền lô thành từng lớp đầm nén đạt  $K = 0,90$ ; Độ dốc thiết kế san nền từ 1,0% - 5,0%.

- Vật liệu đắp nền dùng đất hoặc cát có trong khu vực.

*b2. Thoát nước mặt:*

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa theo nguyên tắc tự chảy riêng độc lập, chu kỳ tính toán là 1 năm, không đi chung với hệ thống thoát nước sinh hoạt.

- Hệ thống thoát nước mưa được thu bằng hệ thống hố ga thu kiểu hàm éch với tuyến ven đường và hố thu trực tiếp trong khu vực đường đi bộ nội khu, bố trí trung bình < 40m 1 hố ga, bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông.

- Hướng thoát nước chính về hướng Đông Nam khu quy hoạch, thoát ra suối hiện trạng cạnh khu quy hoạch.

- Công thoát nước mưa dùng công tròn BTLT có đường kính D400 ÷ D800 kết hợp với công hộp B1000. Công qua đường dùng công BTLT chịu lực.



*c) Quy hoạch cấp nước:*

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt: 150 lít/ng/ng.đ.
- Nguồn nước: lấy từ đường ống đã có dọc đường Ngọc Uyển (Từ nhà máy nước số 2 cấp tới).
- Giải pháp cấp nước: Xây dựng mới hệ thống cấp nước gồm đường ống, bể chứa nước.
- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt; ống cấp nước dùng ống HDPE DN50 cho các lô đất và HDPE DN 110 cho các trụ cứu hỏa.

*d. Quy hoạch Cấp điện và thông tin liên lạc:*

*d1. Cấp điện sinh hoạt:*

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch là lưới điện 35KV (phía Đông Nam khu quy hoạch) theo quy hoạch cấp điện chung của thị trấn Bắc Hà.
- Để cấp điện cho khu quy hoạch cần thiết phải xây dựng tuyến cáp ngầm 35 kV và 10 trạm biến áp phân phối 35/0,4kV.
- Lưới điện trung thế: Xây dựng mới tuyến đường dây nổi 35kV từ điểm đầu (cách 400m) tới giáp khu quy hoạch, sau đó hạ ngầm lưới điện 35kV từ vị trí giáp khu quy hoạch tới trạm biến áp xây mới trong khu quy hoạch.
- Lưới điện hạ thế: Xây dựng mới các tuyến đường dây ngầm hạ thế 0,4kV cấp điện tới từng khu chức năng trong khu quy hoạch. Sử dụng cáp ngầm theo quy định ngành điện.

*d2. Cấp điện chiếu sáng:*

- Chiếu sáng công cộng: Xây dựng các tuyến đường dây chiếu sáng ngầm dọc các tuyến đường giao thông nội bộ, sử dụng các cột đèn sân vườn chiếu sáng kết hợp trang trí. Các tuyến đường đi bộ sử dụng các cột đèn nắm hoặc đèn đỏ (chiều cao dưới 1m) chiếu sáng lối đi kết hợp trang trí.
- Chiếu sáng các tuyến đường giao thông lòng đường rộng 7,0m – 10,5m dùng các cột thép liền cần đơn cao 8m lắp đèn led 60W bố trí trên vỉa hè một bên đường.
- Chiếu sáng các tuyến đường đi bộ các khu cây xanh dùng các cột đèn cầu 5 bóng led 26w-220v.

*d3. Thông tin liên lạc:*

- Bố trí các bể Ganivo (gang) nối với các hố ga kỹ thuật bằng ống nhựa PVC D34-D110 đặt sát tường nhà dân để chứa các dây thuê bao.
- Hệ thống cáp thông tin liên lạc được đi trong hệ thống hào kỹ thuật bằng ống HDPE.

*e. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

*e1. Thoát nước thải:*



- Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại từng khu chức năng sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom nước thải, sau đó dẫn toàn bộ lượng nước thải thu về khu xử lý nước thải tập trung đặt tại phía Đông Nam dự án.

- Vật liệu: Các tuyến cống thoát nước sử dụng ống HDPE 2 vách ngăn. Các hố ga dùng kết cấu xây gạch, nắp đan bằng BTCT, sử dụng nắp composite với hố ga nằm trên vỉa hè và nắp gang với hố ga nằm trong lòng đường.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý qua các bể xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép xả ra hệ thống thoát nước khu vực.

#### *e2. Vệ sinh môi trường:*

Rác thải được thu gom về các thùng đựng rác thích hợp tại các khu vực sau đó vận chuyển đến điểm ga rác thải, chuyển lên xe cơ giới đưa đến khu xử lý rác thải của thị trấn Bắc Hà.

### **8. Đánh giá tác động môi trường chiến lược**

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

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND huyện Bắc Hà, Sở Giao thông vận tải - Xây dựng 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 Bắc Hà 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: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải - Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND huyện Bắc Hà, 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, QLĐT4.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Trịnh Xuân Trường**