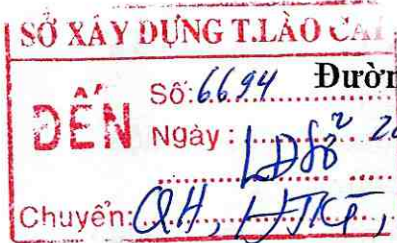


Số: 5/52/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 17 tháng 11 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH



**Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng
Đường cây xăng Tả Hồ, thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà**

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 Nghị định 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 Quyết định số 47/2012/QĐ-UBND ngày 10/10/2012 của UBND tỉnh Lào Cai ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và quản lý chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Lào Cai;
Căn cứ Quyết định số 3103/QĐ-UBND ngày 03/11/2010 của UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai giai đoạn 2009 - 2020;
Căn cứ Quyết định số 3855/QĐ-UBND ngày 08/12/2014 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đường cây xăng Tả Hồ, thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà;
Căn cứ Thông báo số 230/TB-VPUBND ngày 07/7/2017 của Văn phòng UBND tỉnh Lào Cai về Kết luận của thường trực UBND tỉnh tại cuộc họp xét duyệt quy hoạch, dự án đầu tư ngày 04/7/2017;
Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 485/TTr-SXD ngày 27/10/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết đường cây xăng Tả Hồ, thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà với nội dung sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

a) **Vị trí quy hoạch:** Khu vực lập quy hoạch nằm trong tổng thể quy hoạch chung thị trấn Bắc Hà và thuộc xã Tả Chải, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai.

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

- Phía Đông giáp đường tránh Pạc Kha đi Si Ma Cai;
- Phía Tây giáp khu nông nghiệp;

- Phía Nam giáp suối Tả Hồ và khu ao cá Bác Hồ;
- Phía Bắc giáp đồi cao và ranh giới thị trấn Bắc Hà mở rộng.

c) **Diện tích lập quy hoạch:** Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết 10,285 ha.

2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tạo nên một khu dân cư mới với đầy đủ các không gian, chức năng đồng bộ. Các khu ở thấp tầng hòa nhập với cảnh quan thiên nhiên tạo nên một tổng thể có tầm nhìn đẹp.

- Các công trình nhà ở được bố trí dạng mở ra đường tỉnh lộ TL153 và suối Tả Hồ để hòa nhập với thiên nhiên.

- Trục giao thông chính mở rộng và nâng cấp tuyến đường tỉnh lộ TL153 hiện tại; đồng thời mở tuyến đường dọc suối Tả Hồ để kết nối các khu chức năng.

- Mạng đường được bố trí với mật độ hợp lý, làm giảm thiểu mật độ giao thông trên các trục đường lớn và hạn chế đến mức tối thiểu các điểm có thể gây ra xung đột giao thông, vì vậy sẽ không tạo ra ách tắc giao thông trong tương lai.

3. Quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch chi tiết xây dựng đường cây xăng Tả Hồ được phân định chi tiết về sử dụng đất, cụ thể như sau:

a) **Đất dịch vụ thương mại:** Có tổng diện tích 2.835m², chiếm 2,76% diện tích khu quy hoạch; Gồm 01 ô đất ký hiệu DV; Là công trình dịch vụ phục vụ chung cho khu quy hoạch; Mật độ xây dựng tối đa 60%; Chiều cao tối đa 22m.

b) **Đất ở:** Có tổng diện tích 29.157m², chiếm 28,35% diện tích khu quy hoạch; gồm các loại hình đất ở ổn định và đất ở sắp xếp dân cư mới:

- Đất ổn định (ở hiện trạng): Có tổng diện tích 12.264m², chiếm 11,92% diện tích khu quy hoạch; Gồm 07 ô đất ký hiệu HT1- HT7; Mật độ xây dựng tối đa 85% (trừ ô đất HT7 có mật độ xây dựng tối đa 70%); Chiều cao tối đa 15m (trừ ô đất HT7 có chiều cao tối đa 12,5m).

- Đất ở sắp xếp dân cư mới (theo hình thức nhà ở liên kế): Có tổng diện tích 16.893m², chiếm 16,42% diện tích khu quy hoạch; Gồm 06 ô đất (118 lô đất) ký hiệu LK1 ÷ LK6, trong đó:

+ Khu đất nhà ở liên kế LK1 ÷ LK5 có diện tích trung bình 130m²/lô; Mật độ xây dựng tối đa 85%; Chiều cao tối đa 15m.

+ Khu đất nhà ở liên kế LK6 có diện tích trung bình 264m²/lô; Mật độ xây dựng tối đa 70%; Chiều cao tối đa 12,5m.

c) **Đất cây xanh cảnh quan:** Có tổng diện tích 4.735m², chiếm 4,60% diện tích khu quy hoạch; Gồm 04 ô đất ký hiệu CX1-CX4.

d) **Mặt nước (Suối Tả Hồ):** Có diện tích 8.550m², chiếm 8,31% diện tích khu quy hoạch; gồm 01 ô đất ký hiệu MN.

e) **Đất hạ tầng kỹ thuật:** Có tổng diện tích 42.163m², chiếm 40,99% diện tích khu quy hoạch; gồm đất giao thông, ga rác, ta luy, kè suối... và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

4. Bảng thống kê sử dụng đất

Số TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XDTĐ (%)	Chiều cao tối đa (m)	Tỉ lệ (%)
1.	Đất dịch vụ thương mại	DV	2.835	60	22	2,76
2.	Đất ở		29.157			28,35
2.1	Đất ở hiện trạng		12.264			11,92
-	Đất ở hiện trạng 1	HT1	5.277	80	15	5,13
-	Đất ở hiện trạng 2	HT2	4.020	80	15	3,91
-	Đất ở hiện trạng 3	HT3	1.100	80	15	1,07
-	Đất ở hiện trạng 4	HT4	349	80	15	0,34
-	Đất ở hiện trạng 5	HT5	283	80	15	0,28
-	Đất ở hiện trạng 6	HT6	974	80	15	0,95
-	Đất ở hiện trạng 7	HT7	261	70	12,5	0,25
2.2	Đất ở liên kế mới		16.893			16,42
-	Đất ở liên kế 1	LK1	3.203	80	15	3,11
-	Đất ở liên kế 2	LK2	3.628	80	15	3,53
-	Đất ở liên kế 3	LK3	4.564	80	15	4,44
-	Đất ở liên kế 4	LK4	3.215	80	15	3,13
-	Đất ở liên kế 5	LK5	677	80	15	0,66
-	Đất ở liên kế 6	LK6	1.606	70	12,5	1,56
3.	Đất cây xanh	CX	4.735			4,60
4.	Mặt nước	MN	8.550			8,31
5.	Đất kè suối	K	15.410			14,98
6.	Đất hạ tầng kỹ thuật		42.163			40,99
6.1	Đất ga rác	GR	160			0,16
6.2	Đất GT + HTKT khác		42.003			40,83
7.	Tổng diện tích		102.850			100,00

5. Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

a1. Giải pháp thiết kế:

- Tuyến đường tỉnh lộ TL153 chạy qua khu vực lập quy hoạch được nâng cấp mở rộng với quy mô:

+ Đoạn từ nút N1 đến N5 và đoạn từ nút N12 đến N13: Bmặt = 10.50m, Bvh = 2x5.00m, Bnền = 20.50m.

+ Đoạn từ nút N5 đến N12: Bmặt = 10.50m, Bvh = 3.50 + 5.00m, Bnền = 19m.

- Tuyến đường N1 thiết kế nối từ đường tỉnh lộ TL153 tại nút N2 đến nút N4 làm định hướng phát triển quy hoạch với các khu vực lân cận với quy mô: B/mặt = 10.50m, Bvh = 2x5.00m, Bnền = 20.50m.

- Tuyến đường N2 thiết kế nối từ đường tỉnh lộ TL153 đến đường N1 với quy mô: Bmặt = 10.50m, Bvh = 3,50+5.00m, Bnền = 19.0m.

- Tuyến đường N3 thiết kế nối từ đường tỉnh lộ TL153 từ nút N1 đến nút N12 và chạy song song với suối Tả Hồ với quy mô: Bmặt = 6.00m, Bvh = 4.50m + 3.00m, Bnền = 13.50m.

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

- Chỉ giới đường đỏ của tuyến tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường và thể hiện trong bản đồ quy hoạch giao thông.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới xây dựng cho đất ở liên kế sắp xếp mới và đất ở hiện trạng cách 1.5m so với chỉ giới đường đỏ (riêng chỉ giới xây dựng cho lô đất ở liên kế sắp xếp mới LK6 và lô đất ở hiện trạng HT7 bám theo đường Pạc Kha cách $\geq 3.0m$ so với chỉ giới đường đỏ).

+ Chỉ giới xây dựng đất dịch vụ cách $\geq 5.00m$ so với chỉ giới đường đỏ.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

b1. San nền:

- Các mặt bằng san nền được san cao hơn 15cm so với cao độ vỉa hè và dốc 0.5% theo hướng vuông góc với đường chạy qua và hướng ra phía đường.

- Đối với dãy đất ở liên kế bám theo 2 mặt đường tỉnh lộ TL153 và đường N3 định hướng sẽ san giạt bậc thành 2 cấp với chênh cao trung bình từ 1.0-3.0m.

- Thiết kế hệ thống kè chắn suối dọc theo suối Tả Hồ (đoạn chắn dòng trong khu vực lập quy hoạch). Chiều rộng lòng suối B/tb = 10.0m, độ dốc lòng suối I/tb = 1.00%.

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 thiết kế mới thiết kế hệ thống cống hộp BxH = 50x60cm và BxH = 60x80cm 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). Tại các vị trí thiết kế cống

hộp qua đường thì phải thiết kế công chịu lực đảm bảo đúng theo yêu cầu và tiêu chuẩn thiết kế.

- Trên tuyến đường N1 thiết kế tuyến cống hộp 2*2m để dẫn nước từ mương hở hiện trạng ra suối Tả Hồ.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu khoảng $Q = 200\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước lấy từ nhà máy nước Bắc Hà điểm đầu nối nằm trên trên tỉnh lộ TL153 với đường ống D200.

- Tổ chức mạng lưới đường ống chính D110 từ đó phân phối đến các công trình bằng các đoạn ống nhánh D63 chạy trên vỉa hè. Trên các đoạn ống chính D110 bố trí từ 8 - 10 lô/1 điểm khởi thủy phục vụ dân cư dọc đường.

- Bố trí các nút van chặn, hồ khởi thủy nhằm thuận tiện cho quản lý và điều phối cấp nước.

- Sử dụng loại ống nhựa HDPE với độ sâu chôn ống $> 0.5\text{m}$ khi đi trên vỉa hè và > 0.8 khi đi dưới lòng đường, cuối tuyến ống dùng nút bịt ống.

- Bố trí các trụ cứu hỏa trên tuyến ống $D \geq 100$. Bán kính phục vụ của 1 trụ không quá 150m.

d) Quy hoạch Cấp điện và thông tin liên lạc:

d1. Nguồn điện, trạm biến áp:

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ đường dây trung thế 35KV lộ 376-E20.1 Tầng Loong - Bắc Hà, thuộc lưới điện Quốc gia cấp điện cho khu vực thị trấn Bắc Hà.

- Trạm biến áp: Tháo dỡ 01 trạm biến áp (Lâm Trường) để tạo mặt bằng sắp xếp dân cư; Xây dựng mới 02 trạm biến áp 400kVA - 35/0,4kV phục vụ nhu cầu sử dụng điện của các khu dân cư, công cộng quy hoạch mới, có dự phòng phát triển.

d2. Lưới điện:

- Lưới điện trung thế:

+ Di chuyển tuyến đường dây 35kV qua khu quy hoạch để tạo quỹ đất sắp xếp dân cư, công cộng.

+ Xây dựng mới tuyến đường dây 35kV cấp điện từ đường dây 35kV lộ 376 di chuyển tới các trạm biến áp xây dựng mới.

+ Lưới điện 35kV trong khu quy hoạch sử dụng cáp nổi trên cột BTLT, khi điều kiện kinh tế cho phép sẽ hạ ngầm lưới điện trung thế.

- Lưới điện hạ thế: Xây mới lưới điện hạ thế nổi sử dụng cáp vặn xoắn trên cột BTLT cấp điện từ trạm biến áp xây mới tới từng khu chức năng trong khu quy hoạch, chiếu sáng kết hợp cấp điện sinh hoạt.

d3. Thông tin liên lạc:

Xây dựng hệ thống thông tin, điện nhẹ phù hợp với quy mô và nhu cầu của khu quy hoạch, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án. Dự kiến công trình viễn thông sẽ tổ chức cho đơn vị cung cấp dịch vụ triển khai và kinh doanh theo hợp đồng.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

e1. Thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước thải tính toán lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước, tỷ lệ thu gom 80%; Tổng lượng nước thải dự kiến là 160 m³/ngđ.

- Nước thải sinh hoạt phải được làm sạch cục bộ bằng các bể tự hoại tiêu chuẩn trong các công trình xong thoát nước ra các hố ga để thu gom vào hệ thống thoát nước thải riêng rồi dẫn về trạm xử lý theo định hướng quy hoạch chung đô thị Bắc Hà. Trong giai đoạn trước mắt khi chưa có trạm xử lý sẽ đầu nối vào chung với hệ thống thoát nước mưa.

- Sử dụng cống tròn UPVC D200, UPVC D315 đi trước làn dân cư thu gom nước thải.

- Bố trí các giếng thăm tại vị trí giao nhau hoặc các vị trí thay đổi hướng dòng chảy. Các hố ga thu nước thải bố trí trên dọc tuyến ống với khoảng cách trung bình 30m đến 35m bố trí 1 hố ga.

e2. Vệ sinh môi trường:

Rác thải được tổ chức thu gom hàng ngày về các điểm ga rác để phân loại sau đó được xe chuyên dụng đưa đi xử lý theo hệ thống xử lý rác của đô thị Bắc Hà; quy hoạch bố trí các điểm tập kết chất thải rắn và các thùng rác công cộng.

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.

(có hồ sơ bản vẽ quy hoạch kèm theo)

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Chủ đầu tư, UBND huyện Bắc Hà và Thủ trưởng các 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 xây dựng các hạng mục theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND huyện Bắc Hà, Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT UBND tỉnh;
- Như điều 3 QĐ;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT, TNMT2, QLĐT4.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Đặng Xuân Phong