

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Số: *1515*/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày *11* tháng 5 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư + dịch vụ du lịch
(đồng Sín Chải), xã Na Hối, đô thị 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 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 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 các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành;

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;

Căn cứ Quyết định số 2948/QĐ-UBND ngày 03/9/2020; Quyết định số 4613/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của UBND tỉnh Phê duyệt điều chỉnh danh mục lập quy hoạch chi tiết xây dựng trên địa bàn huyện Bắc Hà;

Căn cứ Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 11/01/2021 của UBND tỉnh Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư + dịch vụ du lịch (đồng Sín Chải), xã Na Hối, đô thị Bắc Hà;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Giao thông vận tải – Xây dựng tại Tờ trình số 304/TTr-SGTVTXD ngày 04/5/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư + dịch vụ du lịch (đồng Sín Chải), xã Na Hối, đô thị Bắc Hà, với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới

a) *Vị trí*: Thuộc các xã Na Hối, xã Tà Chải và thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai.

b) *Ranh giới*:

- Phía Bắc giáp đường vành đai 2 (theo Quy hoạch chung);
- Phía Đông giáp đường 20-9 và đường liên thôn Na Khèo;
- Phía Nam giáp đường đi Bản Phố - Hoàng Thu Phố;
- Phía Tây giáp đường vành đai 2 (theo Quy hoạch chung).

2 Quy mô quy hoạch: Tổng diện tích đất lập quy hoạch: 12,6ha.

3. Mục tiêu khu vực lập quy hoạch

Hình thành một khu đô thị mới mang đậm bản sắc văn hóa các dân tộc vùng cao Bắc Hà kết hợp dịch vụ, du lịch với cơ sở hạ tầng đồng bộ theo tiêu chuẩn là một trong các động lực phát triển kinh tế xã hội của đô thị Bắc Hà.

4. Quy hoạch sử dụng đất

a) *Đất ở hiện trạng*: Tổng diện tích 22.061,20m², gồm 7 ô (Ký hiệu từ ĐOHT1 đến ĐOHT7) là các dãy nhà ở bám theo các trục đường Bản Phố - Hoàng Thu Phố, 20-9, Na Khèo; mật độ xây dựng tối đa 75%÷100%; chiều cao xây dựng tối đa 16,5m (tương đương 04 tầng).

b) *Đất công cộng*: Tổng diện tích 3.000,60m²; gồm 2 ô đất:

- Ô đất xây dựng công viên và sân khấu ngoài trời: Ký hiệu CC1; diện tích 2.194,75m²;
- Ô đất xây dựng nhà sinh hoạt văn hóa khu dân cư: Ký hiệu CC2; diện tích 805,85m²; mật độ xây dựng tối đa 50%; chiều cao xây dựng tối đa 10,5m (tương đương với 02 tầng có mái).

c) *Đất hỗn hợp (Dịch vụ thương mại, khách sạn, nhà hàng...)*: Ký hiệu HH; diện tích 2.295,45m²; mật độ xây dựng tối đa 50%; chiều cao xây dựng tối đa 30m (tương đương với 07 tầng).

d) *Đất ở chia lô liền kề bố trí mới*: Tổng diện tích 16.768,81m², gồm 17 ô đất có ký hiệu LK1÷LK17 (139 thửa đất); mật độ xây dựng tối đa 71,2÷97,5%; chiều cao xây dựng tối đa 16,5m (tương đương 03 tầng + mái dốc).

e) *Đất ở biệt thự*: Tổng diện tích 12.553,59m², gồm 13 ô đất có ký hiệu BT1÷BT13 (56 thửa đất); mật độ xây dựng tối đa 55,7÷73,3%; chiều cao xây dựng tối đa 12m (tương đương 02 tầng + mái dốc).

f) *Đất cây xanh cảnh quan*: Tổng diện tích 6.725,12m², gồm 10 ô đất có ký hiệu CX1÷CX10.

g) *Đất bãi đỗ xe*: Tổng diện tích 2.587,34m², gồm 4 ô đất có ký hiệu BDX1÷BDX4.

h) *Mặt nước*: Tổng diện tích 7.197,65m², gồm 3 ô đất có ký hiệu

MN1÷MN3.

i) *Đất giao thông*: Tổng diện tích 39.000m², gồm vỉa hè các tuyến đường hiện có, các tuyến đường theo quy hoạch chung và các tuyến đường mở mới trong phạm vi ranh giới lập quy hoạch.

k) *Đất hạ tầng kỹ thuật*: Tổng diện tích 336,06m², gồm 3 ô đất có ký hiệu HTKT1÷HTKT3; mục đích xây dựng trạm biến áp và ga tập kết rác.

l) *Đất ta luy, kè chênh cốt*: Tổng diện tích 13.474,18m².

m) *Bảng thống kê sử dụng đất*:

Số TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Chiều cao tối đa (m)	Số lượng (thửa)	Tỉ lệ (%)
1.	Đất ở hiện trạng		22.061,20				17,51
1.1	Đất ở hiện trạng 1	ĐOHT1	7.833,85	75-100	16,5		
1.2	Đất ở hiện trạng 2	ĐOHT2	4.300,69	75-100	16,5		
1.3	Đất ở hiện trạng 3	ĐOHT3	5.151,07	75-100	16,5		
1.4	Đất ở hiện trạng 4	ĐOHT4	1.760,02	75-100	16,5		
1.5	Đất ở hiện trạng 5	ĐOHT5	995,57	75-100	16,5		
1.6	Đất ở hiện trạng 6	ĐOHT6	513,25	75-100	16,5		
1.7	Đất ở hiện trạng 7	ĐOHT7	1.506,75	75-100	16,5		
2.	Đất công cộng		3.000,60			2	2,38
2.1	Công viên và sân khấu ngoài trời	CC1	2.194,75			1	
2.2	Nhà sinh hoạt văn hóa khu dân cư	CC2	805,85	50	10,5	1	
3.	Đất hỗn hợp (Dịch vụ thương mại khách sạn, nhà hàng...)	HH	2.295,45	50	30,0	1	1,82
4.	Đất ở liền kề		16.768,81			139	13,31
4.1	Đất ở liền kề 1	LK1	1.597,65	75-79,3	16,5	13	
4.2	Đất ở liền kề 2	LK2	851,18	77-78	16,5	7	
4.3	Đất ở liền kề 3	LK3	600,83	78	16,5	5	
4.4	Đất ở liền kề 4	LK4	1.320,00	78	16,5	11	
4.5	Đất ở liền kề 5	LK5	1.440,00	78	16,5	12	
4.6	Đất ở liền kề 6	LK6	292,83	79,9-97,5	16,5	3	
4.7	Đất ở liền kề 7	LK7	480,07	88	16,5	5	
4.8	Đất ở liền kề 8	LK8	1.008,06	78-88	16,5	9	
4.9	Đất ở liền kề 9	LK9	958,58	78-78,2	16,5	8	
4.10	Đất ở liền kề 10	LK10	1.420,00	71,2-79,2	16,5	12	
4.11	Đất ở liền kề 11	LK11	740,23	77-78	16,5	6	
4.12	Đất ở liền kề 12	LK12	1.080,00	78	16,5	9	
4.13	Đất ở liền kề 13	LK13	1.320,00	78	16,5	11	
4.14	Đất ở liền kề 14	LK14	1.440,00	78	16,5	12	
4.15	Đất ở liền kề 15	LK15	338,00	78,3-79,3	16,5	3	

4.16	Đất ở liền kề 16	LK16	492,10	75,6-79,2	16,5	4		
4.17	Đất ở liền kề 17	LK17	1.389,28	75	16,5	9		
5.	Đất ở biệt thự		12.553,59			56	9,96	
5.1	Đất ở biệt thự 1	BT1	1.030,00	68,6-69,6	12,0	5		
5.2	Đất ở biệt thự 2	BT2	1.020,00	69,6	12,0	5		
5.3	Đất ở biệt thự 3	BT3	1.035,00	68,2-69,6	12,0	5		
5.4	Đất ở biệt thự 4	BT4	905,25	71,3-73,3	12,0	5		
5.5	Đất ở biệt thự 5	BT5	383,50	55,7	12,0	1		
5.6	Đất ở biệt thự 6	BT6	757,13	63,5-67,5	12,0	3		
5.7	Đất ở biệt thự 7	BT7	1.020,00	69,6	12,0	5		
5.8	Đất ở biệt thự 8	BT8	1.020,00	69,6	12,0	5		
5.9	Đất ở biệt thự 9	BT9	1.020,00	69,6	12,0	5		
5.10	Đất ở biệt thự 10	BT10	1.020,00	69,6	12,0	5		
5.11	Đất ở biệt thự 11	BT11	708,00	66-66,9	12,0	3		
5.12	Đất ở biệt thự 12	BT12	620,70	58-63	12,0	2		
5.13	Đất ở biệt thự 13	BT13	2.014,01	55,8-64,7	12,0	7		
6.	Đất cây xanh cảnh quan	CX1÷10	6.725,12			10	5,34	
7.	Đất bãi đỗ xe	BĐX1÷4	2.587,34			4	2,05	
8.	Đất mặt nước	MN1÷4	7.197,65			3	5,71	
9.	Đất giao thông		39.000				30,95	
10.	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		336,06			3	0,27	
10.1	Khu đất đặt Trạm biến áp số 1	HTKT1	116,37					
10.2	Khu đất đặt Trạm biến áp số 2	HTKT2	76,84					
10.3	Ga rác thải	HTKT3	142,85					
11.	Đất ta luy, kè chênh cốt		13.474,18				10,70	
12.	Tổng diện tích		126.000m² = 12,6ha				100	

Ghi chú: Mật độ xây dựng tối đa từng thửa đất ở (đất ở hiện trạng, đất ở liền kề, đất ở biệt thự) được xác định cụ thể theo diện tích thửa đất và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông và chỉ giới xây dựng:

a1. Quy hoạch giao thông:

- Tuyến đường T1: Kết nối từ trục đường 20-9 vào đến đầu tuyến T3 và T4. Quy mô: Chiều dài L=37,55m; Bnền = 24,00m; Bmặt = 12,00m; Bp/cách = 3,00m; Bvia hè = 2 x 4,50m.

- Tuyến đường T2: Kết nối từ đường Bản Phố - Hoàng Thu Phố đến đường Na Khèo (đường theo quy hoạch chung). Quy mô: Chiều dài L= 266,27m; Bnền = 18,00m, Bmặt = 9,00m, Bvia hè = 2 x 4,50m.

- Tuyến đường T3: Kết nối từ đường T1 đến đường T4. Quy mô: Chiều dài L= 576,56m; Bnền = 16,50m; Bmặt = 7,50m; Bvia hè = 2 x 4,50m.

- Tuyến đường T4: Kết nối từ đường T1 đến đường T9. Quy mô: Chiều dài $L=389,37\text{m}$; Bnền = $16,50\text{m}$; Bmặt = $7,50\text{m}$; Bvía hè = $2 \times 4,50\text{m}$.

- Tuyến đường T5: Kết nối từ đường Bản Phố - Hoàng Thu Phố đến đường T3. Quy mô: Chiều dài $L=44,92\text{m}$; Bnền = $13,50\text{m}$; Bmặt = $7,50\text{m}$; Bvía hè = $2 \times 3,00\text{m}$.

- Tuyến đường T6 (Tuyến phố đi bộ giáp hồ cảnh quan): Kết nối từ đường T2 đến đường T3. Quy mô: Chiều dài $L=185,00\text{m}$; Bnền = $12,00\text{m}$; Bmặt = $6,00\text{m}$; Bvía hè = $4,50\text{m} + 1,50\text{m}$.

- Tuyến đường T7 (Tuyến phố đi bộ giáp hồ cảnh quan): Kết nối từ đường T2 đến đường T3. Quy mô: Chiều dài $L=181,04\text{m}$; Bnền = $12,00\text{m}$; Bmặt = $6,00\text{m}$; Bvía hè = $4,50\text{m} + 1,50\text{m}$.

+ Tuyến đường T8: Kết nối từ đường T3 đến khu nhà văn hóa và bãi đỗ xe. Quy mô: Chiều dài $L=61,14\text{m}$; Bnền = $12,00\text{m}$; Bmặt = $6,00\text{m}$; Bvía hè = $2 \times 3,00\text{m}$.

+ Tuyến đường T9: Kết nối từ tuyến đường T3 đến đường Na Khèo (đường theo quy hoạch chung). Quy mô: Chiều dài $L=243,01\text{m}$; Bnền = $12,00\text{m}$; Bmặt = $6,00\text{m}$; Bvía hè = $2 \times 3,00\text{m}$.

a2. Chỉ giới xây dựng:

- Đất ở hiện trạng có chỉ giới xây dựng lùi $\geq 0,9\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông hiện trạng; lùi $\geq 1,2\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông mở mới trong khu quy hoạch.

- Đất ở chia lô liền kề mới có chỉ giới xây dựng lùi $\geq 1,2\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- Đất ở biệt thự có chỉ giới xây dựng lùi $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- Đất hỗn hợp: Lùi $\geq 5\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- Đất nhà văn hoá: Lùi $\geq 1,2\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

b1. Quy hoạch san nền:

- Cao độ không chế trên các trục đường quy hoạch được xác định trên cơ sở phù hợp với cao độ của các tuyến đường hiện có xung quanh và trong Quy hoạch chung đã được phê duyệt; Cao độ san nền phù hợp với điều kiện địa hình cao ở phía Bắc và dốc dần xuống phía Nam theo hướng dòng chảy của suối Bản Phố.

- Nền trong các ô đất được san tạo với dốc tối thiểu $i=0,005$ ra các vĩa hè đường bao quanh (ô đất xây dựng cao hơn vĩa hè trung bình 15cm), Thiết kế san nền trong quy hoạch chủ yếu là tạo mặt bằng, phù hợp với cao độ đường và hệ thống thoát nước.

- Các mặt bằng được tổ chức theo các tuyến phố, giữa các mặt bằng quy

hoạch mới và mặt bằng dân cư ở hiện trạng theo trục đường Bản Phố - Hoàng Thu Phố có chênh cao độ nên sẽ bố trí kè chênh cốt.

b2. Thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mặt (nước mưa) được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy và phù hợp với hệ thống thoát nước của khu vực theo quy hoạch chung và theo địa hình hiện trạng và mặt bằng đã san gạt. Hệ thống thoát nước mặt trong khu vực lập quy hoạch gồm:

+ Hệ thống rãnh hở RH50 bố trí tại chân ta luy và chân kè sau dãy dân cư hiện trạng; Hệ thống cống hộp thoát nước rộng B50, B60 và cống tròn D100 thu gom nước mặt chạy dọc theo vỉa hè các tuyến đường sau đó đổ ra hai tuyến cống chính D100 dẫn nước qua trục đường 20-9 xuống phía hạ lưu xả vào vào suối hiện trạng.

+ Dọc theo các tuyến thoát nước chính xây dựng các ga thu, giếng thăm để thu nước mặt. Khoảng cách các ga thu trung bình 35÷45m.

- Suối Bản Phố qua khu quy hoạch được kè xếp đá tự nhiên hai bên bờ. Tại các điểm qua đường đặt cống bản BTCT chịu lực kích thước 2mx3m.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước trong toàn khu vực lập quy hoạch khoảng 472m³/ngày.đêm.

- Nguồn cấp nước: Từ tuyến ống cấp nước truyền dẫn D150 theo trục đường 20-9 và ống truyền dẫn D110 trên trục đường Bản Phố - Hoàng Thu Phố (nguồn nước từ nhà máy cấp nước Bắc Hà hiện tại).

- Mạng cấp nước chính trong khu vực quy hoạch là mạng lưới mạch vòng với tuyến ống chính cấp nước D110. Từ tuyến mạng lưới mạch vòng chính xây dựng các tuyến nhánh phụ phân phối D63 và D50.

- Các tuyến đường ống cấp nước được chôn ngầm dưới vỉa hè của đường giao thông dẫn nước đến từng công trình trong toàn khu vực quy hoạch.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

d1. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng, được xây dựng mới phù hợp theo định hướng quy hoạch chung đã được duyệt. Vận hành theo nguyên tắc tự chảy theo độ dốc của các tuyến đường giao thông.

- Nước thải trong mỗi hộ gia đình, công trình dịch vụ thương mại, công cộng phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại tiêu chuẩn tại mỗi công trình trước khi xả vào hệ thống thoát nước của khu vực quy hoạch.

- Nước thải khu vực quy hoạch được thu gom, dẫn qua đường 20-9 để chờ đầu nối với hệ thống cống thu gom nước thải chung của đô thị Bắc Hà.

d2. Vệ sinh môi trường: Rác thải được phân loại tại nguồn, thu gom tập kết tại 01 vị

trí, hàng ngày được đưa đi xử lý theo hệ thống tập trung của đô thị Bắc Hà.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Tổng nhu cầu được theo tính toán: $Stt = 1.204KVA$.

- Nguồn cấp điện: Từ tuyến đường dây 35KV của đô thị Bắc Hà hiện đi qua khu vực quy hoạch.

- Xây dựng 02 Trạm biến áp mới dạng trạm kios, công suất mỗi trạm là 630KVA cấp điện cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Tháo dỡ tuyến cáp nổi 35KV hiện có đi cắt ngang khu vực lập quy hoạch. Xây dựng tuyến cáp trực 35KV đi ngầm nổi từ Trạm Biến áp Sín Chải dọc theo vỉa hè đường Bản Phố - Hoàng Thu Phố, đường T2 và đường T3 cấp điện cho 2 Trạm biến áp xây dựng mới và cấp đầu nổi trả lại Trạm biến áp Bệnh Viện để đảm bảo liên mạch điện của lộ 376E20-2 của tuyến đường dây 35KV hiện có.

- Các tuyến dây trung thế 35KV, hạ thế 0,4KV và đường dây chiếu sáng chôn ngầm trong ống chuyên dụng đặt dưới vỉa hè.

- Các tủ đựng công tơ và asptomast để đo đếm, đóng ngắt điện cho toàn bộ các phụ tải được đặt trên vỉa hè đi bộ giáp chỉ giới đường đỏ để thuận tiện cho công tác vận hành sửa chữa.

f) Quy hoạch hệ thống cáp quang thông tin liên lạc:

- Nhu cầu sử dụng cáp quang trong khu vực lập quy hoạch là khoảng 300 đầu thuê bao.

- Hệ thống cáp quang được thiết kế phù hợp với hệ thống thông tin liên lạc hiện có và tuân thủ quy hoạch chung đô thị Bắc Hà đã được phê duyệt.

- Nhu cầu thuê bao của khu vực được đáp ứng từ mạng cáp quang gốc đi dọc trục đường Bản Phố - Hoàng Thu Phố.

- Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm trong ống chuyên dụng đặt dưới vỉa hè các tuyến đường dẫn tới từng thuê bao trong toàn khu vực quy hoạch.

6. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

Đồ án Quy hoạch đã thực hiện đánh giá tác động môi trường chiến lược ĐMC. Trong bước lập dự án yêu cầu đánh giá tác động môi trường ĐTM cụ thể theo quy mô, phương án đầu tư theo quy định hiện hành.

(có Hồ sơ bản vẽ quy hoạch chi tiết kèm theo)

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, 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 nhân dân, các đơn vị kinh tế, xã hội liên quan trên địa bàn nội dung quy hoạch và cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt.

2. Tổ chức cắm mốc giới theo quy hoạch ngoài thực địa và quản lý mốc giới theo quy định.

3. Giao UBND huyện Bắc Hà lập phương án đền bù, tổ chức giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án theo quy hoạch được phê duyệt.

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

Nơi nhận:

- TT.UBND tỉnh;
- Điều 3/QĐ;
- Sở GTVT-XD (4 bản);
- Lãnh đạo VP;
- Lưu: VT, TH1, TNMT1, QLĐT1.

ta

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trịnh Xuân Trường