

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Số: *1678* /QĐ-UBND

Lào Cai, ngày *20* tháng *5* năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu nhà ở thương mại trung tâm 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 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 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 1018a/QĐ-UBND ngày 09/4/2018 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung mở rộng thị trấn Bát Xát, huyện Bát Xát;

Căn cứ quyết định số 1954/QĐ-UBND ngày 03/7/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại trung tâm thị trấn Bát Xát, huyện Bát Xát;

Căn cứ Thông báo số 339/TB-VPUBND ngày 17/12/2020 của Văn phòng UBND tỉnh 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 329/TTr-SGTVTĐ ngày 17/5/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại trung tâm thị trấn Bát Xát, huyện Bát Xát với nội dung sau:

1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch

a) *Vị trí*: Thuộc tổ 5, thị trấn Bát Xát, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai.

b) *Ranh giới*:

- Phía Đông Bắc giáp đường Hùng Vương;
- Phía Đông Nam giáp khu dân cư và đồi lâm nghiệp;
- Phía Tây Bắc giáp khu hành chính huyện Bát Xát (phòng KTHT, TNMT..) và đồi lâm nghiệp;
- Phía Tây Nam giáp khu đồi lâm nghiệp.

2. **Quy mô lập quy hoạch**: Tổng diện tích 1,72ha.

3. Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

a) *Cơ cấu quy hoạch*: Là hệ thống các khối công trình nhà ở đô thị cùng với hệ thống công trình công cộng, thể dục thể thao ngoài trời, bãi đỗ xe, đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật.

b) *Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan*: Hình thành khu nhà ở trên cơ sở kéo dài tuyến đường Lý Thường Kiệt và đường Châu Giàng kết hợp các tuyến đường song song, kết nối đối nội, đối ngoại của khu vực với trục đường Hùng Vương, hạn chế tối đa xung đột giao thông tại các ngã giao cắt lớn nhưng vẫn đảm bảo thuận tiện trong việc kết nối giao thông liên khu vực. Các công trình nhà ở thương mại được bố trí thành các dãy và bám dọc các trục đường trong khu vực.

4. Quy hoạch sử dụng đất

a) *Đất hành chính*: Có diện tích 357,97 m²; Ký hiệu HC. Mục đích là phần mở rộng sân, vườn và bãi đỗ xe cho trụ sở Phòng Kinh tế Hạ tầng, Phòng TNMT... hiện trạng.

b) *Đất nhà văn hóa*: Có diện tích 626,05m²; Ký hiệu VH. Mật độ xây dựng tối đa 40%; Chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (03 tầng). Mục đích xây dựng công trình nhà văn hóa đáp ứng nhu cầu giao lưu văn hóa, hoạt động thể dục thể thao, các hoạt động khác của dân cư đô thị.

c) *Đất dịch vụ*: Có tổng diện tích 305,50m²; Ký hiệu DV1 ÷ DV2. Mật độ xây dựng tối đa 80%; Chiều cao xây dựng tối đa 15,5m (04 tầng). Mục đích sử dụng đối với lô DV1 xây dựng công trình hiệu thuốc; Lô đất DV2 là cửa hàng thương nghiệp hiện trạng chính trang.

d) *Đất ở liền kề*: Có tổng diện tích 6.175,68m²; Ký hiệu LK1 ÷ LK5. Mật độ xây dựng tối đa từ 74-95% (mật độ xây dựng tối đa của từng thửa đất được xác định cụ thể đảm bảo theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng); Chiều cao xây dựng tối đa 15,5m (04 tầng). Mục đích xây dựng các công trình nhà ở đô thị phục vụ nhu cầu của nhân dân.

e) *Đất cây xanh kết hợp ta luy*: Có tổng diện tích 1.917,81m²; Ký hiệu CX-T. Mục đích là quỹ đất ta luy đảm bảo an toàn đường giao thông kết hợp trồng cây

xanh che phủ tạo cảnh quan.

f) *Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác*: Có tổng diện tích 7.816,99m²; Là các quỹ đất xây dựng hệ thống các tuyến đường giao thông, vỉa hè, taluy và đất hạ tầng kỹ thuật khác.

g) *Bảng thống kê sử dụng đất*:

Số TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Chiều cao tối đa (m)	Số thửa	Tỷ lệ (%)
I	Đất hành chính	HC	357,97				2,08
II	Đất nhà văn hóa	VH	626,05	40	12,5		3,64
III	Đất dịch vụ	DV	305,50	80	15,5		1,78
1.	Hiệu thuốc	DV1	95,00	80	15,5		0,55
2.	Cửa hàng thương nghiệp	DV2	210,50	80	15,5		1,22
IV	Đất ở liền kề	LK	6.175,68	74-95	15,5	67	35,91
1.	Nhà ở liền kề 1	LK1	1.271,81	76-95	15,5	13	7,39
1.1	Nhà ở liền kề 1-1	LK1-1	131,81	76	15,5	1	0,77
1.2	Nhà ở liền kề 1-2	LK1-2	1.140,00	95	15,5	12	6,63
2.	Nhà ở liền kề 2	LK2	1.362,20	76-95	15,5	15	7,92
2.1	Nhà ở liền kề 2-1	LK2-1	134,30	76	15,5	1	0,78
2.2	Nhà ở liền kề 2-2	LK2-2	1.105,00	95	15,5	13	6,42
2.3	Nhà ở liền kề 2-3	LK2-3	122,90	77	15,5	1	0,71
3.	Nhà ở liền kề 3	LK3	1.283,08	76-95	15,5	14	7,46
3.1	Nhà ở liền kề 3-1	LK3-1	140,18	76	15,5	1	0,82
3.2	Nhà ở liền kề 3-2	LK3-2	1.020,00	95	15,5	12	5,93
3.3	Nhà ở liền kề 3-3	LK3-3	122,90	77	15,5	1	0,71
4.	Nhà ở liền kề 4	LK4	1.238,59	74-95	15,5	13	7,20
4.1	Nhà ở liền kề 4-1	LK4-1	159,69	74	15,5	1	0,93
4.2	Nhà ở liền kề 4-2	LK4-2	935,00	95	15,5	11	5,44
4.3	Nhà ở liền kề 4-3	LK4-3	143,90	75	15,5	1	0,84
5.	Nhà ở liền kề 5	LK5	1.020,00	95	15,5	12	5,93
V	Đất cây xanh kết hợp ta luy	CX-T	1.917,81				11,15
VI	Đất giao thông và HTKT khác		7.816,99				45,45
VII	Tổng diện tích quy hoạch		17.200,0				100,0

5. Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) *Giao thông*:

- Giao thông đối ngoại: Giao thông đối ngoại chính của khu quy hoạch là tuyến đường Hùng Vương giáp với ranh giới phía Đông Bắc khu quy hoạch. Tuyến đường có quy mô mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m.

- Giao thông đối nội: Các tuyến đường giao thông trong ranh giới khu quy hoạch đều là đường nội bộ bao gồm các tuyến đường D1, D2, D3 có quy mô mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m, nền đường rộng 16,5m.

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Đối với đất ở liền kề và đất dịch vụ chỉ giới xây dựng phía giáp đường giao thông lùi vào $\geq 1,2\text{m}$, các phía còn lại trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

+ Đối với đất văn hóa chỉ giới xây dựng lùi vào $\geq 3\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

+ Cải tạo, san gạt mặt bằng cho phù hợp với cao độ các tuyến đường thiết kế mới và đảm bảo thoát nước mặt bằng.

+ Cao độ san nền các mặt bằng bằng thiết kế cao hơn mép trong vỉa hè 0,1m, độ dốc theo hướng vuông góc với đường dốc ra phía đường 0,5% và theo hướng dọc đường bằng độ dốc dọc của đường.

- 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 60x80cm chạy dọc vỉa hè để thu nước mặt đường thông qua hệ thống các cửa thu - hố ga. bố trí hố ga thu nước mặt với khoảng cách các hố từ 30÷40m/hố (tùy theo từng vị trí, độ dốc của tuyến đường).

+ Chân taluy đào sau làn dân cư và công trình văn hóa thiết kế rãnh xây hờ thu nước rồi đầu ra cống thoát nước dọc đường.

+ Nước mặt sau khi thu gom được thoát vào hệ thống cống trên đường Hùng Vương. Tại các vị trí đường thiết kế mới đầu vào đường hiện trạng, thiết kế cống chịu lực thay thế cống hiện trạng.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu tính toán sử dụng nước làm tròn là 175m³/ng.đ.

- Nguồn nước: Nước cấp cho khu vực quy hoạch nằm trong hệ thống cấp nước chung của đô thị Bát Xát; Đầu nối từ tuyến ống đã có D160 dọc đường Hùng Vương.

- Mạng lưới cấp nước: Xây dựng tuyến ống có đường kính D50÷D63 cấp đến chân công trình phục vụ cho nhu cầu dùng nước sinh hoạt của 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 đấu 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 D110 đảm bảo phạm vi phục vụ cho phòng cháy chữa cháy.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Giai đoạn đầu tiếp tục sử dụng nguồn từ đường dây 35kV lộ 375, 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.

- Trạm biến áp:

+ Tháo dỡ trạm biến áp treo "Thị Trấn" 320kVA-35/0,4kV nằm vào lòng đường giao thông quy hoạch mới.

+ Xây dựng mới 01 trạm biến áp 750kVA-35(22)/0,4kV phục vụ cấp điện cho các khu chức năng khu quy hoạch và đấu nối trả hệ thống cấp điện hiện trạng.

+ Trạm biến áp xây dựng kiểu trạm Kiosk đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch. Máy biến áp sử dụng loại có 2 cấp điện áp trung thế 35kV và 22kV để không phải thay máy biến áp khi chuyển đổi lưới điện.

- Lưới điện trung thế:

+ Tháo dỡ tuyến đường dây nổi 35kV nhánh rẽ cấp điện trạm biến áp Thị Trấn.

+ Xây dựng mới tuyến đường dây ngầm 35kV cấp điện từ lộ 375 E20.2 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 từ trạm biến áp xây mới tới từng khu chức năng trong khu quy hoạch và đấu nối trả mạng lưới điện hiện trạng. Sử dụng cáp ngầm chống thấm theo quy định ngành điện.

- Lưới điện chiếu sáng: Xây dựng các tuyến đường dây chiếu sáng ngầm dọc các tuyến đường giao thông. Sử dụng cột thép kiểu dáng thẩm mỹ lắp bộ đèn Led; bố trí chiếu sáng một bên đường.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng tự chảy theo độ dốc dọc đường. Nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại trong từng công trình đơn vị thu gom vào cống D200 sau đó thoát ra tuyến cống D315 dọc đường Hùng Vương để hướng thoát về trạm xử lý nước thải theo định hướng quy hoạch chung mở rộng thị trấn Bát Xát.

- Rác thải sinh hoạt: Tổng nhu cầu thu gom chất thải rắn là 324 kg/ngày. Rác thải được tổ chức thu gom theo hệ thống thu gom xử lý chất thải rắn của đô thị Bát Xát.

6. Đánh giá tác động môi trường

Trong đồ án thực hiện đánh giá tác động môi trường chiến lược ĐMC. Trong bước dự án sẽ tiếp tục thực hiện các nội dung đánh giá tác động môi trường ĐTM theo quy định hiện hành.

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. *TC*

Nơi nhận:

- TT UBND tỉnh;
- Như điều 3 QĐ;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT, TNMT, QLĐT1.

TC

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trình Xuân Trường