

Số: 3566/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 01 tháng 11 năm 2018

SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI - XÂY DỰNG T. LÀO CAI	
ĐẾN	Số: 3580 Ngày: 06/11/18
Chuyển:
Lưu hồ sơ số:

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết

Khu dân cư thôn Giàng Tra, xã Sa Pả, huyện Sa Pa.

- LĐĐ
- QH, PTĐT.

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ 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 vào các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Việt Nam hiện hành;
Căn cứ Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 09/3/2016 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị du lịch Sa Pa đến năm 2030;
Căn cứ Quyết định số 4226/QĐ-UBND ngày 02/10/2017 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu dân cư thôn Giàng Tra, xã Sa Pả, huyện Sa Pa;
Xét đề nghị của Sở Giao thông vận tải – Xây dựng tại Tờ trình số 195/TTr-SGTVTXD ngày 12/10/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư thôn Giàng Tra, xã Sa Pả, huyện Sa Pa, với nội dung cụ thể như sau:

1. Vị trí, ranh giới

a) Vị trí quy hoạch:

Khu quy hoạch nằm trong ranh giới Quy hoạch chung đô thị du lịch Sa Pa, thuộc địa giới hành chính thôn Giàng Tra, xã Sa Pả, huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

b) Ranh giới quy hoạch được xác định:

- Phía Bắc và Đông Bắc giáp khu đồi cảnh quan và cách dự án đường tránh QL4D khoảng từ 60 - 110m;
- Phía Đông Nam cách đường QL4D và dự án đường nối đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai đến Sa Pa khoảng 50m;
- Phía Nam giáp khu đồi cao phía sau khu hành chính - UBND xã Sa Pả;

- Phía Tây - Tây Bắc giáp khu đồi sau tuyến đường đi vào xã Tả Phìn từ đường QL4D và khu vực Trạm y tế xã Sa Pa.

2. Quy mô lập quy hoạch: Tổng diện tích quy hoạch chi tiết 45,0ha.

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

a) Cơ cấu quy hoạch: Khu dân cư thôn Giàng Tra, xã Sa Pa, huyện Sa Pa gồm các chức năng chính:

- (1). Khu công trình hành chính và công cộng;
- (2). Khu công trình dịch vụ - thương mại và chợ;
- (3). Khu bến xe và nhà ở liên kế;
- (4). Các khu chức năng phụ trợ khác.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Xây dựng một khu đô thị cửa ngõ với sự đa dạng hình thái các công trình kiến trúc, đầy đủ các chức năng tiện ích đô thị, đồng thời cũng định hướng xây dựng khu vực trở thành một trung tâm hành chính cấp phường và khu bến xe (trạm trung chuyển chính của thị xã Sa Pa trong tương lai), với các hạng mục công trình cơ quan, trụ sở, các công trình bến xe, công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hòa nhập với kiến trúc cảnh quan xung quanh.

- Quy hoạch dựa trên việc tôn trọng điều kiện địa hình tự nhiên, khai thác tối đa hướng nhìn và điểm nhìn đẹp. Hệ thống giao thông gồm các tuyến đường bám theo đường đồng mức hạn chế việc san gạt mặt bằng. Các công trình kiến trúc được định hướng thống nhất về hình thái, phong cách kiến trúc, hướng nhìn chính về phía đường tránh quốc lộ 4D - phía Bắc của khu vực quy hoạch. Các công trình nhà ở liên kế hướng về phía công chính của khu vực bến xe.

4. Quy hoạch sử dụng đất

a) Đất hành chính:

Tổng diện tích 29.807,20m², gồm 02 ô đất ký hiệu HC-GD và HC-CC; mục đích xây dựng các công trình trụ sở làm việc Đảng ủy, UBND, Công an và Nhà văn hóa cấp xã, Giáo dục... (có định hướng cấp phường); mật độ xây dựng tối đa 40%; chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (tầng cao tối đa 03 tầng).

b) Đất y tế:

Tổng diện tích 6.955,97m²; ký hiệu ô đất YT; mục đích xây dựng Trạm y tế cấp xã; mật độ xây dựng tối đa 40%; chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (tầng cao tối đa 03 tầng).

c) Đất dịch vụ - thương mại:

Tổng diện tích 22.999,04m²; gồm 04 ô đất ký hiệu DV1, DV2, DV3 và DV4, mục đích xây dựng các công trình trung tâm thương mại, nhà hàng, khách sạn.....; mật độ xây dựng tối đa từ 45% đến 80% tùy theo quy định cho từng diện tích lô đất; chiều cao xây dựng tối đa 15m (tầng cao tối đa 04 tầng) đối với ô đất DV1 và cao tối đa 12,5m (tầng cao tối đa 03 tầng) đối với ô đất DV2, DV3, DV4.

d) Đất chợ:

Tổng diện tích 54.288,63m², gồm 02 ô đất kí hiệu CH1, CH2; mục đích xây dựng chợ; mật độ xây dựng tối đa 45%, chiều cao xây dựng tối đa 12,5m.

đ) Đất bến xe:

Tổng diện tích 76.915,95m²; ký hiệu ô đất BX; mục đích xây dựng các công trình bến xe khách của thị trấn Sa Pa; mật độ xây dựng tối đa 30%; chiều cao xây dựng tối đa 15m (tầng cao tối đa 04 tầng).

e) Đất ở liên kế:

Tổng diện tích 8.537,99m²; gồm 02 ô đất ký hiệu LK1 và LK2; là khu sắp xếp dân cư cho các hộ dân trong khu vực ảnh hưởng; mật độ xây dựng tối đa 85%; chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (tầng cao tối đa 03 tầng).

f) Đất nhà máy xử lý nước thải:

Tổng diện tích 16.462,07m²; gồm 01 ô đất ký hiệu ô đất XLN; mục đích xây dựng nhà máy xử lý nước thải cho đô thị Sa Pa; mật độ xây dựng tối đa 30%; chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (tầng cao tối đa 03 tầng).

g) Đất lâm nghiệp:

Tổng diện tích 33.345,94m², gồm 06 ô đất kí hiệu từ LN1 đến LN6, là khu vực đồi cây xanh, cây lâm nghiệp và rừng tự nhiên.

h) Đất nông nghiệp:

Tổng diện tích 1.964,55m²; gồm 01 ô đất kí hiệu NN, là đất canh tác lúa của người dân khu vực lân cận.

i) Đất cây xanh:

Tổng diện tích 16.769,16m²; gồm 10 ô đất kí hiệu từ CX1 đến CX10; mục đích để trồng hệ thống cây xanh, vườn hoa, tiểu cảnh, tạo điểm nhấn cảnh quan.

k) Mặt nước:

Tổng diện tích 19.514,62m², gồm 05 ô đất kí hiệu từ MN1 đến MN5; là hệ thống suối chảy qua khu vực.

m) Đất ga rác:

Tổng diện tích 300m²; gồm 03 ô đất ký hiệu GR1, GR2 và GR3; mục đích xây dựng điểm tập kết rác trong ngày.

n) Đất kè khung bê tông:

Tổng diện tích 7.248,38m²; gồm 02 ô đất ký hiệu TL1 và TL2; là kè khung bê tông của dự án đường tránh quốc lộ 4D.

p) Đất HTKT khác: Tổng diện tích 154.890,50m²; gồm các phần đất dành cho đường giao thông, vỉa hè, cầu đường bộ, kè ốp mái suối, mái taluy đất...

5. Bảng thống kê sử dụng đất

Số TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	Mật độ XD tối đa (%)	Chiều cao XD tối đa (m)	Tỷ lệ (%)
I.	Đất hành chính		29.807,20	2			6,62

1.	Đất hành chính - Giáo dục	HC-GD	17.435,41	1	40	12,5	3,87
2.	Đất hành chính - Công cộng	HC-CC	12.371,79	1	40	12,5	2,75
II	Đất Y tế	YT	6.955,97	1	40	12,5	1,55
III	Đất dịch vụ thương mại		22.999,04	4			5,11
1.	Đất dịch vụ 1	DV1	11.098,61	1	45	15	2,47
2.	Đất dịch vụ 2	DV2	1.041,39	1	60	12,5	0,23
3.	Đất dịch vụ 3	DV3	7.819,87	1	45	12,5	1,74
4.	Đất dịch vụ 4	DV4	3.039,17	1	80	12,5	0,68
IV	Đất chợ		54.288,63	2			12,06
1.	Đất chợ 1	CHI	25.571,86	1	45	12,5	5,68
2.	Đất chợ 2	CH2	28.716,77	1	45	12,5	6,38
V	Đất bến xe	BX	76.915,95	1	30	15	17,09
VI	Đất nhà máy xử lý nước thải	XLN	16.462,07	1	30	12,5	3,66
VII	Đất ở liên kế		8.537,99	66			1,90
1.	Đất ở liên kế 1	LK1	4.539,70	40	85	12,5	1,01
2.	Đất ở liên kế 2	LK2	3.998,29	26	85	12,5	0,89
VIII	Đất nông nghiệp	NN	1.964,55	1			0,44
IX	Đất lâm nghiệp		33.345,94	6			7,41
1.	Đất lâm nghiệp 1 (rừng tự nhiên)	LN1	7.004,35	1			1,56
2.	Đất lâm nghiệp 2	LN2	2.939,22	1			0,65
3.	Đất lâm nghiệp 3	LN3	4.399,79	1			0,98
4.	Đất lâm nghiệp 4	LN4	4.696,47	1			1,04
5.	Đất lâm nghiệp 5	LN5	5.223,08	1			1,16
6.	Đất lâm nghiệp 6	LN6	9.083,03	1			2,02
X	Đất cây xanh		16.769,16	10			3,73
1.	Đất cây xanh 1	CX1	2.401,28	1			0,53
2.	Đất cây xanh 2	CX2	2.373,32	1			0,53
3.	Đất cây xanh 3	CX3	825,99	1			0,18
4.	Đất cây xanh 4	CX4	420,80	1			0,09
5.	Đất cây xanh 5	CX5	524,88	1			0,12
6.	Đất cây xanh 6	CX6	1.355,51	1			0,30
7.	Đất cây xanh 7	CX7	2.329,07	1			0,52
8.	Đất cây xanh 8	CX8	4.117,28	1			0,91

9.	Đất cây xanh 9	CX9	1.629,16	1			0,36
10.	Đất cây xanh 10	CX10	791,87	1			0,18
XI	Mặt nước		19.514,62	5			4,34
1.	Mặt nước 1	MN1	5.072,81	1			1,13
2.	Mặt nước 2	MN2	4.951,33	1			1,10
3.	Mặt nước 3	MN3	7.479,54	1			1,66
4.	Mặt nước 4	MN4	1.065,20	1			0,24
5.	Mặt nước 5	MN5	945,74	1			0,21
XII	Đất HTKT - Kè khung bê tông		7.248,38	2			1,61
1.	Đất kè taluy 1	TL1	1.685,74	1			0,37
2.	Đất kè taluy 2	TL2	5.562,64	1			1,24
XIII	Đất giao thông – HTKT khác		155.190,50				34,49
1.	Đất giao thông - Hạ tầng kỹ thuật khác		154.890,50				34,42
2.	Đất ga rác	GR	300	3			0,07
XIV	Tổng diện tích quy hoạch		450.000				100,0

6. Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

a1. Giải pháp thiết kế:

- Giao thông đối ngoại chính đi qua khu quy hoạch và cũng là giao thông đối ngoại chính của thị trấn Sa Pa là tuyến đường Quốc lộ 4D và tuyến đường tránh QL4D. Tuyến đường QL4D có quy mô 4 làn xe Bmặt = 7,5m x 2, Blề 3m x 2, dải phân cách 1m, Bnền = 22m. Tuyến đường tránh QL4D có quy mô 4 làn xe Bmặt = 7,5m x 2, Blề 5m x 2, dải phân cách 1m, Bnền = 26m.

- Các tuyến đường còn lại gồm các tuyến đường chủ yếu phục vụ cho khu vực bến xe khách là các đường D1, D2, D3 với quy mô Bmặt = 12m, Blề = 5m x 2, Bnền = 22m. Tuyến đường D4 đi xuống khu vực trạm xử lý nước thải của khu vực đô thị, quy mô đường Bmặt = 7,5m, Bnền = 17,5m. Ngoài ra có các tuyến đường D5, D6, D7 và D8 là các tuyến đường kết nối sang các thôn bản khác hoặc tuyến định hướng phát triển, quy mô đường Bmặt = 3,5m - 7,5m, Bnền = 7,0 - 17,5m.

- Trong khu vực quy hoạch xây dựng 5 cầu qua suối. Trong đó có cầu số 1 nằm trên đường tránh QL 4D đang được thi công xây dựng cùng với tuyến đường tránh QL4D giai đoạn 1.

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

- Khoảng lùi tối thiểu (khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng) đối với các công trình (trừ đất ở liên kế) phía giáp đường giao thông và giáp kè suối là 5,0m. Riêng ô đất dịch vụ 4 (DV4) khoảng lùi phía giáp đường giao thông là 1,5m.

- Chỉ giới xây dựng cho đất ở liên kế lùi 1,5m so với chỉ giới đường đỏ.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

b1. San nền:

- Đối với đất ở liên kế và đất dịch vụ 4 (DV4) cao độ san nền mặt bằng cao hơn mép trong vỉa hè 0,2m, theo hướng vuông góc với đường dốc ra phía đường với độ dốc 0,5% và theo hướng dọc đường bằng độ dốc dọc của đường.

- Đối với mặt bằng bến xe và mặt bằng đất dịch vụ 2 (DV2), chợ 1 (CH1), chợ 2 (CH2), đất cây xanh cao độ mặt bằng lấy bằng cao độ mép vỉa hè đường, độ dốc trung bình mặt bằng từ 1-3%.

- Đối với đất hành chính - giáo dục và hành chính - công cộng san nền phía giáp đường cao hơn mép vỉa hè 0,2m – 1,0m, hướng vuông góc với đường san dốc về phía đường từ 1-3%, hướng dọc đường san nền dốc bằng độ dốc dọc đường.

- Đối với đất dịch vụ 1 (DV1) do địa hình chênh cao lớn với mặt đường nên chỉ san nền một phần trên cao để tránh tạo ra taluy cao.

- Đối với đất dịch vụ 3 (DV3) san nền mặt bằng với cao độ trung bình cao hơn đường giao thông khoảng 1,0m và dốc về phía đường với độ dốc khoảng 2%.

- Đối với đất trạm xử lý nước thải tại khu vực đặt bể phía giáp kề suối san nền mặt bằng với cao độ +1250m, khu vực bên trong san dốc từ mặt bằng chợ 2 (CH2) xuống đến cos +1250.

b2. Thoát nước mặt:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mặt hoàn chỉnh.

- Thoát nước dọc đường chủ yếu sử dụng cống tròn D150, D100, D75 và cống hộp 50x60, 60x80.

- Thoát nước mái taluy sử dụng rãnh đỉnh, rãnh cơ, thoát nước chân taluy sử dụng rãnh hở hình thang.

- Thoát nước lưu vực sử dụng các loại cống tròn thoát nước ngang đường hoặc thu vào hệ thống thoát dọc đường rồi thoát ra hướng suối Hồ, suối Vàng.

b3. Hệ thống kè:

- Trong khu vực quy hoạch có hệ thống các tuyến suối chảy qua. Để nắn dòng và bảo vệ mái taluy hai bên suối thiết kế hệ thống kè ốp mái dọc suối. Riêng tại vị trí giáp với trạm xử lý nước thải thiết kế kè thẳng đứng cao 5,0m rồi mới đến kè ốp mái do không đủ bề rộng mặt bằng.

- Tại một số vị trí mặt bằng đào và vai đường có sự chênh lệch thiết kế kè trọng lực thẳng đứng để chắn đất, chiều cao kè từ 1,0-5,0m.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu khoảng $Q = 500 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- Nguồn nước: Thuộc phạm vi cấp nước của đô thị Sa Pa, theo quy hoạch mạng lưới cấp nước của đô thị Sa Pa có tuyến D150 dẫn dọc Quốc lộ 4D cấp đến khu vực quy hoạch.

- Tổ chức mạng lưới đường ống:

+ Xây dựng mới tuyến ống cấp nước chính D110 để phục vụ cho nhu cầu sử dụng nước trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch và dự kiến chờ cấp nước cho

các khu vực lân cận; trên cơ sở đó phân phối nước bằng ống D63-D50 cấp đến chân công trình.

+ Hệ thống cấp nước được thiết kế với mục tiêu đảm bảo cung cấp nước sạch cho các nhu cầu sinh hoạt, công cộng cho khu vực.

+ Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo kiểu mạng nhánh cuối tuyến có nút bịt ống.

+ Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,4m; đoạn qua đường không nhỏ hơn 0,7m.

+ Tính toán thủy lực đường ống: Các ống phân phối đến các hộ dùng nước được tính toán theo phương pháp đương lượng. Đường ống thiết kế đến chân công trình công cộng và các khu ở.

- Mạng lưới thiết kế chung cho sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy; có bố trí trụ cứu hỏa trên tuyến ống D110.

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 nổi 35kV lộ 374E20.2 nhánh rẽ Tả Phìn.

- Trạm biến áp:

+ Dựa vào bảng tính toán nhu cầu sử dụng điện của khu quy hoạch. Dự kiến xây dựng mới 01 trạm biến áp 630 kVA – 22/0.4kV, 01 trạm biến áp 400 kVA – 22/0.4kV, 01 trạm biến áp 250 kVA – 22/0.4kV, 03 trạm biến áp 560 kVA – 22/0.4kV, đảm bảo cấp điện cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

+ Trạm biến áp xây dựng mới sử dụng loại trạm Kiosk hợp bộ hoặc trạm compact một cột có 3 ngăn riêng biệt (ngăn trung thế, ngăn máy biến áp và ngăn hạ thế). Máy biến áp sử dụng loại máy có 2 cấp điện áp trung thế 35kV và 22kV để khi chuyển sang sử dụng nguồn từ đường dây 22kV không phải thay máy biến áp.

d2. Lưới điện:

- Lưới trung áp 35KV: Tháo dỡ một đoạn tuyến đường nổi 35kV lộ 374E20.2 nhánh rẽ Tả Phìn chiều dài khoảng 4128m để giải phóng mặt bằng bố trí dân cư. Xây dựng mới tuyến đường dây ngầm 35kV cấp điện tới các trạm biến áp xây mới, xây dựng tuyến đường dây nổi 35kV cấp điện lại hiện trạng do tháo dỡ tuyến đường dây 35kV để giải phóng mặt bằng.

- Lưới hạ áp 0,4KV: Tháo dỡ khoảng 1354m tuyến đường dây nổi 0.4kV hiện trạng phía sau TBA Sa Pả. Xây dựng mới tuyến đường dây ngầm 0,4kV cấp điện từ trạm biến áp xây mới cấp điện tới các hộ tiêu thụ, các khu vực chức năng trong khu quy hoạch.

- Lắp đặt công tơ điện tử cho các hộ tiêu thụ đảm bảo đo đếm điện năng theo quy định.

d3. Chiếu sáng:

Xây dựng các tuyến đường dây chiếu sáng ngầm dọc các tuyến đường giao thông chính, sử dụng bộ đèn cao áp sodium 150W-250W lắp trên các cột đèn có kiểu dáng thẩm mỹ. Các tuyến đường đi bộ, đường cảnh quan sử dụng các cột đèn sân vườn chiếu sáng kết hợp trang trí.

d4. 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 quy hoạch. 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:

- Tổng lượng nước thải dự kiến khoảng 320m³/ngđ.
- Đường ống thoát nước thải sinh hoạt được tách biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt từ các lô đất, các công trình dịch vụ công cộng được xử lý sơ bộ trong bể phốt tại các công trình đơn vị sau đó được thu gom vào hệ thống cống thoát nước thải của khu vực tự chảy theo độ dốc địa hình gom về tuyến cống D200-D315 dọc đường D1, đường tránh QL 4D dẫn đầu nối với tuyến cống thoát nước đã có quy hoạch đưa về nhà máy xử lý.

e2. Vệ sinh môi trường và quản lý chất thải rắn:

Rác thải được thu gom về các thùng đựng rác thích hợp tại các khu đất, từng 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 của đô thị Sa Pa (nằm ngoài ranh giới).

7. 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. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Giao thông vận tải

- Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện Sa Pa, 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;
- Điều 2 QĐ;
- Sở GTVT-XD (4 bản);
- Lãnh đạo VP;
- Lưu: VT, TH1, QLĐT1 *hđ*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đặng Xuân Phong