

Số: 443/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 24 tháng 02 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng  
Công viên văn hóa Mường Hoa, Sa Pa**

**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 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 Quyết định số 3578/QĐ-BVHTTDL ngày 19/10/2013 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về xếp hạng di tích danh lam thắng cảnh Ruộng bậc thang Sa Pa bao gồm các xã Lao Chải, Tả Van, Hầu Thào là di tích quốc gia;

Căn cứ Văn bản số 1573/BVHTTDL-DSVH ngày 24/4/2019 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc thỏa thuận điều chỉnh Khu vực bảo vệ II Danh lam thắng cảnh quốc gia Ruộng bậc thang Sa Pa, tỉnh Lào Cai;

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 642/QĐ-UBND ngày 9/3/2016 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị du lịch Sa Pa đến năm 2030;

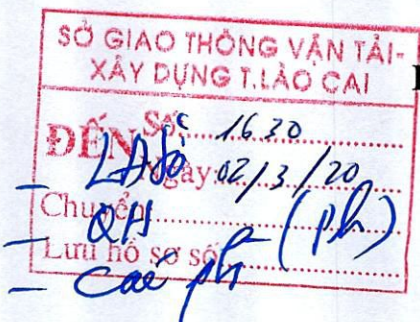
Căn cứ Quyết định số 3479/QĐ-UBND ngày 02/8/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Công viên văn hóa Mường Hoa, huyện Sa Pa;

Căn cứ Quyết định số 4928/QĐ-UBND ngày 06/11/2017 của UBND tỉnh phê duyệt chủ trương dự án đầu tư Công viên văn hóa Mường Hoa Sa Pa;

Căn cứ Quyết định số 4074/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Mường Hoa, Sa Pa;

Căn cứ Quyết định số 4455/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận đầu tư dự án đầu tư Khu đô thị Mường Hoa, Sa Pa;

Căn cứ Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Công viên văn hóa Mường Hoa, Sa Pa;



Xét đề nghị của Sở Giao thông vận tải - Xây dựng tại Tờ trình số 89/TTr-SGTVTĐ ngày 19/02/2020,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Công viên văn hóa Mường Hoa, Sa Pa với nội dung sau:

### **1. Vị trí, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch**

a) *Vị trí:* Phường Cầu Mây, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai (điều chỉnh từ xã Lao Chải, huyện Sa Pa thành phường Cầu Mây, thị xã Sa Pa do điều chỉnh địa giới hành chính).

b) *Ranh giới lập quy hoạch:*

- Phía Đông giáp khe nước (ranh giới bảo tồn ruộng bậc thang Sa Pa);
- Phía Tây giáp sườn đồi;
- Phía Nam giáp đường ống dẫn nước thủy điện;
- Phía Bắc giáp tỉnh lộ 152.

### **2. Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch**

- Diện tích quy hoạch đã phê duyệt 83 ha;
- Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch 83 ha;
- Hồ sơ quy hoạch được lập trên bình đồ tỷ lệ 1/500.

### **3. Tính chất và cơ cấu của khu vực lập điều chỉnh quy hoạch**

a) *Tính chất:*

- Là khu tổ hợp du lịch đẳng cấp Quốc tế; Công viên văn hóa; khu bảo tồn văn hóa Sa Pa;

- Khu nghỉ dưỡng cao cấp và đô thị, đáp ứng nhu cầu phát triển du lịch đô thị, tham quan thắng cảnh của khách du lịch; khu du lịch phát triển theo xu hướng bền vững, hiệu quả gắn với các giá trị văn hóa bản địa, lợi ích cộng đồng.

b) *Cơ cấu quy hoạch:*

Gồm 9 khu chức năng chính:

- Khu 1 (Khu trung tâm): Là khu vực công viên văn hóa, trưng bày sản phẩm địa phương, cây xanh, khu vui chơi, giải trí, lễ hội ngoài trời,...
- Khu 2: Khu bản làng văn hóa, ruộng bậc thang hiện trạng bảo tồn;
- Khu 3: Khu công trình công cộng (y tế, giáo dục,...);
- Khu 4: Khu thương mại dịch vụ, bãi đỗ xe;
- Khu 5: Khu khách sạn nghỉ dưỡng (tổ hợp khách sạn cao cấp 4\*, 5\*, 6\*, khu Bar, khu Spa, khu thể thao và khu cây xanh, vườn hoa);
- Khu 6: Khu căn hộ nghỉ dưỡng;
- Khu 7: Khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, các biệt thự đơn lập loại 1 phòng, 2 phòng, 3 phòng ngủ;

- Khu 8: Khu Nhà phố thương mại - Shophouse;

- Khu 9: Khu hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan, mặt nước,...

#### 4. So sánh quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh

Số TT	Loại đất	Phương án điều chỉnh quy hoạch			Phương án quy hoạch đã phê duyệt		So sánh	Ghi chú
		Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ chiếm đất	Diện tích	Tỷ lệ chiếm đất	Chênh lệch	
			(m <sup>2</sup> )	(%)		(m <sup>2</sup> )		
I	Đất công viên văn hóa	CV	281.796,05	33,95	331.939,3	39,99	- 50143,26	giảm
II	Đất cây xanh cảnh quan, đường dạo	CX	16.890,56	2,04	10.584,49	1,28	6306,07	tăng
III	Đất bản làng văn hóa	BVH	34.541,42	4,16	32.168,47	3,88	2372,95	tăng
IV	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	HTR	12.582,68	1,52	9.780,69	1,18	2801,99	tăng
V	Đất công cộng	CC	9.253,74	1,11	9.253,74	1,11	0,00	không thay đổi
VI	Đất thương mại dịch vụ	TM	23.800,93	2,87	23.800,93	2,87	0,00	không thay đổi
VII	Đất Khách sạn	KS	229.225,77	27,62	229.225,77	27,62	0,00	không thay đổi
VIII	Đất ở		105.332,80	12,69	105.332,80	12,69	0,00	không thay đổi
1	Đất ở căn hộ	NO	58.326,39	7,03	50.836,99	6,12	7489,40	tăng
2	Đất ở biệt thự (biệt thự nghỉ dưỡng)	BT	43.541,90	5,25	45.135,81	5,44	-1593,91	giảm
3	Đất ở liên kế (nhà phố - Shophouse)	NP	3.464,51	0,42	9.360,00	1,13	-5895,49	giảm
IX	Đất rừng tự nhiên	RTN	40.042,38	4,82			40042,38	tăng
X	Đất khu hạ tầng kỹ thuật	HTK T	6.309,68	0,76	6.309,68	0,76	0,00	không thay đổi
XI	Đất giao thông		70.223,99	8,46	71.604,12	8,63	-1380,13	giảm
	Tổng diện tích quy hoạch		830.000,00	100,00	830.000,00	100,00	0	

#### 5. Quy hoạch sử dụng đất

a) Đất khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí:

Gồm 06 lô đất ký hiệu CV01-CV06 với tổng diện tích 281.796,05m<sup>2</sup>, chiếm 33,95% diện tích đất quy hoạch. Mục đích để xây dựng khu vực công viên văn hóa, các khu trung bày và các khu vực lễ hội, vui chơi, giải trí cho khu vực quy hoạch; mật độ xây dựng tối đa 10%; chiều cao tối đa xây dựng công trình là 12m.

b) Đất khu Bản làng văn hóa (bảo tồn):

Gồm 01 lô đất ký hiệu BVH với diện tích 34.541,42m<sup>2</sup>, chiếm 4,16% diện tích đất quy hoạch. Mục đích để bảo tồn, chỉnh trang và phát triển khu dân cư hiện trạng thôn Lý Lao Chải; mật độ xây dựng tối đa 25%; chiều cao tối đa xây dựng

công trình 9m.

*c) Đất ở, ruộng bậc thang hiện trạng (bảo tồn, chỉnh trang):*

Gồm 03 lô đất ký hiệu HTR1-HTR3 với tổng diện tích 12.582,68m<sup>2</sup>, chiếm 1,52% diện tích đất quy hoạch. Mục đích bảo tồn khu ruộng bậc thang và một số hộ dân của đồng bào dân tộc H'Mông hiện hữu; mật độ xây dựng tối đa 50%; chiều cao tối đa xây dựng công trình 9m.

*d) Đất công trình công cộng:*

Gồm 02 lô đất ký hiệu CC1, CC2 với tổng diện tích 9.253,74m<sup>2</sup>, chiếm 1,11% diện tích đất quy hoạch. Mục đích để xây dựng các công trình công cộng (trường mầm non, trạm y tế,...) phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch; mật độ xây dựng tối đa 35%; chiều cao tối đa xây dựng công trình 12m.

*e) Đất khu thương mại dịch vụ:*

Gồm 09 lô đất ký hiệu TM01-TM09 với tổng diện tích 23.800,93m<sup>2</sup>, chiếm 2,87% diện tích đất quy hoạch. Mục đích để xây dựng các công trình dịch vụ ăn uống, siêu thị, nhà hàng; mật độ xây dựng tối đa 50%; chiều cao tối đa xây dựng công trình 12m.

*f) Đất khu khách sạn cao cấp:*

Gồm 04 lô đất ký hiệu KS01 - KS04 với tổng diện tích là 229.225,77m<sup>2</sup>, chiếm 27,62% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng các công trình dịch vụ khách sạn cao cấp 4\*, 5\*, 6\* với quy mô khoảng 1.000 phòng; mật độ xây dựng tối đa 40%; chiều cao tối đa xây dựng công trình 18m.

*g) Đất khu ở căn hộ:*

Gồm 02 lô đất ký hiệu No01 - No02 với tổng diện tích là 58.326,39m<sup>2</sup>, chiếm 7,03% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng các căn hộ nghỉ dưỡng phục vụ nhu cầu ở và nghỉ dưỡng cho khách du lịch và các cư dân đang sống và làm việc tại Sa Pa với quy mô khoảng 700 phòng; mật độ xây dựng tối đa 40%; chiều cao tối đa xây dựng công trình 18m.

*h) Đất khu ở biệt thự (biệt thự nghỉ dưỡng):*

Gồm 09 lô đất ký hiệu từ BT1-1 đến BT1-9 và 05 lô đất ký hiệu từ BT2-1 đến BT2-5 với tổng diện tích 43.541,90m<sup>2</sup> (tổng số 118 lô, diện tích trung bình 360m<sup>2</sup>/01 lô), chiếm 5,25% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng các công trình biệt thự nghỉ dưỡng với quy mô khoảng 300 phòng; mật độ xây dựng tối đa 50%; chiều cao tối đa xây dựng công trình 9m.

*i) Đất khu ở liên kế (Nhà phố - Shophouse):*

Gồm 06 lô đất ký hiệu NP01 - NP06 với tổng diện tích 3.464,51m<sup>2</sup> (tổng số 31 lô), chiếm 0,42% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng các công trình nhà phố thương mại, các Shophouse phục vụ nhu cầu mua sắm các đặc sản địa phương cho khách du lịch; mật độ xây dựng tối đa 80%; chiều cao tối đa xây dựng công trình 18m.

*j) Đất khu cây xanh cảnh quan, đường dạo:*

Gồm 08 lô đất ký hiệu CX01 - CX08 với tổng diện tích là 16.890,56m<sup>2</sup>, chiếm 2,04% diện tích đất quy hoạch. Mục đích trồng cây xanh, rừng cảnh quan, làm đường đi dạo tạo ra các không gian mở để hoạt động vui chơi, thể dục thể thao, tạo không gian xanh, điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu quy hoạch.

*k) Đất rừng tự nhiên (giữ lại):*

Gồm 01 lô đất ký hiệu RTN với diện tích là 40.042,38m<sup>2</sup>, chiếm 4,82% diện tích đất quy hoạch. Là khu vực ranh giới đất rừng tự nhiên nằm trong khu quy hoạch.

*l) Đất khu hạ tầng kỹ thuật:*

Gồm 03 ô đất ký hiệu HTKT1-HTKT3 với tổng diện tích là 6.309,68m<sup>2</sup>, chiếm 0,76% diện tích đất quy hoạch. Mục đích để xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật xử lý nước thải, điểm tập kết rác thải; mật độ xây dựng tối đa 25%; chiều cao tối đa xây dựng công trình 12m.

*m) Đất giao thông, bãi đỗ xe và đất hạ tầng kỹ thuật khác:*

Tổng diện tích 70.223,99m<sup>2</sup>, chiếm 8,46% diện tích đất quy hoạch. Gồm hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, vỉa hè, ta luy, bãi đỗ xe, cấp điện, cấp thoát nước, trạm biến áp, đất hạ tầng kỹ thuật khác...).

*n) Bảng thống kê sử dụng đất:*

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỈ LỆ CHIẾM ĐẤT	MẬT ĐỘ CHUNG (TỐI ĐA)	SỐ LÔ
			(M <sup>2</sup> )	(%)	(%)	
<b>I</b>	<b>Đất công viên văn hóa</b>	<b>CV</b>	<b>281.796,05</b>	<b>33,95%</b>	<b>10%</b>	
1	Đất công viên 1	CV01	83.590,53	10,07%	10%	
2	Đất công viên 2	CV02	78.598,27	9,47%	10%	
3	Đất công viên 3	CV03	18.185,37	2,19%	10%	
4	Đất công viên 4	CV04	9.508,54	1,15%	10%	
5	Đất công viên 5	CV05	88.572,76	10,67%	10%	
6	Đất công viên 6	CV06	3.340,58	0,40%	10%	
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan, đường dạo</b>	<b>CX</b>	<b>16.890,56</b>	<b>2,04%</b>		
1	Cây xanh 1	CX01	1.944,51	0,23%		
2	Cây xanh 2	CX02	1.328,72	0,16%		
3	Cây xanh 3	CX03	188,65	0,02%		
4	Cây xanh 4	CX04	84,90	0,01%		
5	Cây xanh 5	CX05	476,00	0,06%		
6	Cây xanh 6	CX06	2.294,54	0,28%		

7	Cây xanh 7	CX07	2.896,24	0,35%		
8	Cây xanh 8	CX08	7.677,00	0,92%		
<b>III</b>	<b>Đất bản làng văn hóa</b>	<b>BVH</b>	<b>34.541,42</b>	<b>4,16%</b>	<b>25%</b>	
<b>IV</b>	<b>Đất ở hiện trạng chính trang</b>	<b>HTR</b>	<b>12.582,68</b>	<b>1,52%</b>	<b>50%</b>	
1	Đất ở hiện trạng chính trang 1	HTR1	9.485,88	1,14%	50%	
2	Đất ở hiện trạng chính trang 2	HTR2	899,82	0,11%	50%	
3	Đất ở hiện trạng chính trang 3	HTR3	2.196,98	0,26%	50%	
<b>V</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>CC</b>	<b>9.253,74</b>	<b>1,11%</b>	<b>35%</b>	
1	Đất công cộng	CC01	920,78	0,11%	35%	
2	Đất công cộng	CC02	8.332,96	1,00%	35%	
<b>VI</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>TM</b>	<b>23.800,93</b>	<b>2,87%</b>	<b>50%</b>	
1	Đất thương mại dịch vụ 1	TM01	5.090,02	0,61%	50%	
2	Đất thương mại dịch vụ 2	TM02	3.393,36	0,41%	50%	
3	Đất thương mại dịch vụ 3	TM03	4.147,90	0,50%	50%	
4	Đất thương mại dịch vụ 4	TM04	2.813,88	0,34%	50%	
5	Đất thương mại dịch vụ 5	TM05	1.895,27	0,23%	50%	
6	Đất thương mại dịch vụ 6	TM06	1.544,63	0,19%	50%	
7	Đất thương mại dịch vụ 7	TM07	2.287,99	0,28%	50%	
8	Đất thương mại dịch vụ 8	TM08	1.581,24	0,19%	50%	
9	Đất thương mại dịch vụ 9	TM09	1.046,64	0,13%	50%	
<b>VII</b>	<b>Đất Khách sạn</b>	<b>KS</b>	<b>229.225,77</b>	<b>27,62%</b>	<b>40%</b>	
1	Khách sạn 1	KS01	50.945,83	6,14%	40%	1
2	Khách sạn 2	KS02	121.808,58	14,68%	40%	1
3	Khách sạn 3	KS03	29.188,48	3,52%	40%	1
4	Khách sạn 4	KS04	27.282,88	3,29%	40%	1
<b>VIII</b>	<b>Đất ở</b>		<b>105.332,80</b>	<b>12,69%</b>		
<b>1</b>	<b>Đất ở căn hộ</b>	<b>NO</b>	<b>58.326,39</b>	<b>7,03%</b>	<b>40%</b>	
1.1	Đất ở căn hộ 1	NO01	24.683,62	2,97%	40%	
1.2	Đất ở căn hộ 2	NO02	33.642,77	4,05%	40%	
<b>2</b>	<b>Đất ở biệt thự (biệt thự nghỉ dưỡng)</b>	<b>BT</b>	<b>43.541,90</b>	<b>5,25%</b>	<b>50%</b>	<b>118</b>
2.1	Biệt thự nghỉ dưỡng 1	BT1	17.509,56	2,11%	50%	79
		BT1-1	2.201,02	0,27%	50%	11

		BT1-2	1.737,28	0,21%	50%	11
		BT1-3	4.078,86	0,49%	50%	19
		BT1-4	3.807,45	0,46%	50%	20
		BT1-5	1.382,72	0,17%	50%	5
		BT1-6	1.121,58	0,14%	50%	4
		BT1-7	597,04	0,07%	50%	2
		BT1-8	780,85	0,09%	50%	3
		BT1-9	1.802,76	0,22%	50%	4
2.2	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng 2</i>	BT2	26.032,34	3,14%	50%	39
		BT2-1	10.341,81	1,25%	50%	16
		BT2-2	3.818,48	0,46%	50%	5
		BT2-3	7.891,73	0,95%	50%	12
		BT2-4	2.514,03	0,30%	50%	4
		BT2-5	1.466,29	0,18%	50%	2
<b>3</b>	<b>Đất ở liên kế (nhà phố - Shophouse)</b>	<b>NP</b>	<b>3.464,51</b>	<b>0,42%</b>	<b>80%</b>	<b>31</b>
3.1	<i>ở nhà phố 1</i>	NP01	406,86	0,05%	80%	4
3.2	<i>ở nhà phố 2</i>	NP02	590,74	0,07%	80%	6
3.3	<i>ở nhà phố 3</i>	NP03	496,26	0,06%	80%	4
3.4	<i>ở nhà phố 4</i>	NP04	700,45	0,08%	80%	6
3.5	<i>ở nhà phố 5</i>	NP05	465,30	0,06%	80%	4
3.6	<i>ở nhà phố 6</i>	NP06	804,90	0,10%	80%	7
<b>IX</b>	<b>Đất rừng tự nhiên</b>	<b>RTN</b>	<b>40.042,38</b>	<b>4,82%</b>		
<b>X</b>	<b>Đất khu hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HTKT</b>	<b>6.309,68</b>	<b>0,76%</b>	<b>25%</b>	
1	Đất khu trạm xử lý nước thải 1	HTKT1	2.540,06	0,31%	25%	
2	Đất khu trạm xử lý nước thải 2	HTKT2	1.989,53	0,24%	25%	
3	Đất khu trạm xử lý nước thải 3	HTKT3	1.244,68	0,15%	25%	
4	Đất ga rác	GR	535,41	0,06%	25%	
<b>XI</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>70.223,99</b>	<b>8,46%</b>		
<b>1</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>P</b>	<b>10.858,35</b>	<b>1,31%</b>		
1.1	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	P1	1.028,63	0,12%		
1.2	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	P2	982,87	0,12%		
1.3	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	P3		0,09%		

			717,35		
1.4	Đất bãi đỗ xe	P4	989,93	0,12%	
1.5	Đất bãi đỗ xe	P5	294,03	0,04%	
1.6	Đất bãi đỗ xe	P6	1.889,65	0,23%	
1.7	Đất bãi đỗ xe	P7	4.955,89	0,60%	
2	Đất ta luy	TL	1.197,07	0,14%	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		15.987,56	1,93%	
3.1	Đất hạ tầng kỹ thuật khác 1	HTKT4	4.476,31	0,54%	
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác 2	HTKT5	2.149,44	0,26%	
3.3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác 3	HTKT6	9.361,81	1,13%	
4	Lòng đường, vỉa hè		42.181,01	5,08%	
	<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>		<b>830.000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>23,31%</b>

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### a) Quy hoạch giao thông

#### a1. Giải pháp thiết kế:

- Giao thông đối ngoại của khu quy hoạch là tuyến đường tỉnh lộ 152 nằm bên ngoài giáp với ranh giới phía Bắc khu quy hoạch. Đây là tuyến đường nối từ thị xã Sa Pa đi xã Xuân Giao, huyện Bảo Thắng.

- Giao thông đối nội: Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch đều là đường nội bộ. Quy mô các tuyến đường cụ thể như sau:

+ Đường MH1: mặt đường rộng 7.0m, lề mỗi bên rộng 1.5m.

+ Đường MH2, MH3: mặt đường rộng 7,0m, lề mỗi bên rộng 2,0m.

+ Đường MH4, MH6, MH7, MH8, MH10, MH11; VL1 và một đoạn VL2: mặt đường rộng 5,5m, lề mỗi bên rộng 1,5m

+ Đường MH5, MH9, một đoạn VL2 và VL4: mặt đường rộng 4,0m, lề mỗi bên rộng 1,5m.

+ Đoạn VL3: mặt đường rộng 4,3m, lề mỗi bên rộng 1,5m.

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

- Phía giáp tỉnh lộ 152: Chỉ giới xây dựng đất khách sạn (KS03, KS04) và đất nhà phố (NP01, NP02) trùng với chỉ giới đường đỏ; các loại đất còn lại lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Phía giáp các đường nội bộ trong khu quy hoạch: chỉ giới xây dựng lùi 2,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất nhà phố (NP03, NP04, NP05, NP06) chỉ giới xây dựng phía trước nhà lùi vào 3m, hai bên lùi vào 2m so với ranh giới hai bên của lô đất, các phía còn lại trùng với ranh giới lô đất.



*b. Chuẩn bị kỹ thuật:*

b1. San nền:

- Đảm bảo được thoát nước mặt bằng; phù hợp với độ dốc các tuyến đường để tránh đào sâu cống thoát nước.

- Chỉ san cục bộ các mặt bằng bố trí khách sạn, dịch vụ thương mại, căn hộ, biệt thự nghỉ dưỡng, san nền tận dụng tối đa địa hình tự nhiên tránh làm mất mỹ quan khu vực và hạn chế đào đắp.

b2. Thoát nước mặt:

- Xây dựng hệ thống thoát nước hoàn chỉnh đầy đủ và đồng bộ cho toàn khu quy hoạch.

- Thoát nước lưu vực: Bao gồm các tuyến cống D150, D200, D100, cống hộp 2mx2m và dốc nước để thoát nước cho các khu vực xung quanh chảy vào khu quy hoạch.

- Trên các tuyến đường thiết kế mới bố trí hệ thống cống hộp BxH=50X60cm, BxH=60x80cm chịu lực nằm sát mép vỉa hè chạy dưới lòng đường dọc theo các tuyến đường và thoát ra khe hiện trạng qua các cửa xả, độ dốc cống theo độ dốc của tuyến đường. Bố trí hố ga thu nước mặt, khoảng cách các hố từ 30-40m/hố (tùy theo từng vị trí, độ dốc của tuyến), hố ga có bố trí cửa thu nước trực tiếp trên mặt hố.

- Các cống qua đường được thiết kế cống chịu lực đảm bảo theo đúng yêu cầu và tiêu chuẩn thiết kế. Các hố ga thiết kế kích thước tùy thuộc theo loại cống đảm bảo cho phù hợp.

*c. Quy hoạch cấp nước:*

- Tổng nhu cầu khoảng  $Q = 1.600 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực dự án được lấy nguồn từ thị xã Sa Pa dọc Tỉnh lộ 152 theo quy hoạch chung và dự án cấp nước sạch của Sa Pa đang triển khai là nguồn cấp chính phục vụ cho nhu cầu nước sinh hoạt, cứu hỏa.

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

- Thiết kế mới mạng lưới đường ống cấp nước là mạng cấp chung cho nước sinh hoạt và nước chữa cháy; các tuyến ống cấp nước chính có đường kính D110.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp nhánh cuối tuyến có nút bịt ống.

- Quy hoạch mới các đoạn ống nhánh phân phối cấp nước đến chân công trình với ống có đường kính D50-D32; độ sâu chôn ống tối thiểu 0,4m; đoạn qua đường không nhỏ hơn 0,7m

- Hệ thống cấp nước chữa cháy:

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy thiết kế là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp với áp lực tự do tại các trụ nước chữa cháy  $\geq 10\text{m}$ . Khi có cháy xảy ra hệ

thống cấp nước chữa cháy của thị xã hoạt động, các xe cứu hỏa lưu động sẽ lấy nước tại các trụ cứu hỏa dọc đường dập tắt đám cháy.

+ Trụ nước chữa cháy được bố trí dọc tuyến ống D110 và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy; đảm bảo phạm vi phòng cháy chữa cháy theo quy định.

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

d1. Nguồn điện, trạm biến áp:

- Giai đoạn đầu nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây 35kV lộ 373 E20.2 qua khu quy hoạch. Giai đoạn sau khi trạm 110kV Sa Pa đi vào vận hành, các xuất tuyến 22kV sau trạm 110kV Sa Pa xây dựng tới khu quy hoạch (đầu tư ở các khu vực nội thị, mật độ tập trung dân cư cao) sẽ chuyển sang sử dụng nguồn từ đường dây 22kV sau trạm 110kV Sa Pa.

- Tổng công suất yêu cầu dự kiến cho toàn bộ khu quy hoạch khoảng 4.480kVA.

- Dựa vào bảng tính toán nhu cầu sử dụng điện dự kiến xây dựng mới 08 trạm biến áp phân phối 35(22)0,4kV cấp điện cho khu quy hoạch, trong đó gồm: 02 trạm cấp điện các khu biệt thự, nhà phố, bản văn hóa; 02 trạm cấp điện các khu đất ở căn hộ NO1, NO2 và 04 trạm cấp điện các khách sạn.

- Các trạm biến áp xây mới sử dụng loại trạm Kiosk, trạm kín trong nhà hoặc trạm một cột để đảm bảo mỹ quan cho khu quy hoạch. Máy biến áp sử dụng loại có 2 cấp điện áp trung thế 35kV và 22kV để không phải thay máy khi chuyển sang sử dụng nguồn từ lưới 22kV.

- Các trạm biến áp cấp điện các khu đất ở (NO), khách sạn có thể điều chỉnh vị trí, công suất trạm theo nhu cầu sử dụng và quy mô xây dựng, sẽ được làm rõ ở bước lập dự án.

d2. Lưới điện:

- Giữ lại tuyến đường dây 110kV qua khu quy hoạch, đảm bảo hành lang an toàn lưới điện tới các công trình xây dựng.

- Qua khu quy hoạch có tuyến đường dây nổi 35kV nhánh rẽ lộ 373-E20.2 thuộc lưới điện quốc gia. Di chuyển, hạ ngầm tuyến đường dây nổi 35kV qua khu quy hoạch.

- Xây dựng mới các tuyến đường dây ngầm 35kV cấp điện từ đường dây 35kV hiện trạng tới các trạm biến áp trong khu quy hoạch. Sử dụng cáp ngầm chống thấm chôn trong rãnh cáp theo tiêu chuẩn ngành.

- Di chuyển một đoạn tuyến đường dây nổi 35kV từ nhà máy thủy điện Lao Chải cắt qua khu đất (TM4) phía Nam khu quy hoạch.

- Xây dựng mới các tuyến đường ngầm hạ thế 0,4kV cấp điện từ các trạm biến áp xây mới tới từng hộ tiêu thụ trong khu quy hoạch. Sử dụng cáp ngầm chống thấm chôn ngầm dưới đất. Tiết diện cáp sẽ được tính toán chi tiết ở bước lập dự án đầu tư.

- Lưới điện chiếu sáng: Xây dựng các tuyến đường dây chiếu sáng ngầm dọc các tuyến đường giao thông. Các tuyến đường có mặt cắt lòng đường >5.5m sử dụng cột đèn đường chiếu sáng, các tuyến đường có mặt cắt  $\leq 5,5$ m sử dụng cột đèn sân vườn có kiểu dáng thẩm mỹ, chiếu sáng kết hợp trang trí.

### d3. Thông tin liên lạc:

Xây dựng hệ thống thông tin 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. Mạng thông tin của khu đô thị dự trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng và nâng cấp dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy nhập và các kết nối chuẩn với mạng của nhà cung cấp dịch vụ thông tin.

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

##### e1. Thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn nước thải xả ra là 150l/người.ngđ; tổng lượng nước thải khoảng 850 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Giải pháp thoát nước thải: Quy hoạch hoàn chỉnh mạng lưới thoát nước thải riêng hoàn toàn; điều chỉnh vạch lại mạng lưới thoát nước thải cho phù hợp với việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và mạng lưới giao thông.

- Quy hoạch phân làm 03 lưu vực thoát nước chính có xử lý nước thải trước khi xả ra môi trường:

+ Lưu vực số 1 gọi là T1 xử lý nước thải cho khu vực KS03, NO01, TM05 với công suất 150m<sup>3</sup>/ngđ đặt tại khu đất HTKT3.

+ Lưu vực số 2 gọi là T2 xử lý cục bộ theo dự án độc lập của KS02 với công suất 200m<sup>3</sup>/ngđ.

+ Lưu vực số 3 gọi là T3 là phần lớn diện tích còn lại thu về trạm xử lý với công suất 500m<sup>3</sup>/ngđ đặt tại khu đất HTKT1.

- Các tuyến cống thoát nước tự chảy sử dụng loại cống nhựa PVC có đường kính D315, D200, D160 bố trí hệ thống hố ga thu nước thải sinh hoạt.

- Quy hoạch bố trí máy bơm nước thải bù áp cho khu đất BT2 từ cốt 1142,2m lên hố ga cốt 176,64m.

##### e2. Vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch 01 điểm tập kết rác thải cho khu quy hoạch giáp với đường Tỉnh lộ 152.

- Nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường trong giai đoạn quy hoạch giải pháp đưa ra là bố trí hệ thống thùng chứa rác sau đó thu gom theo hình thức tại chỗ bằng xe đẩy tay đưa về điểm tập kết rác đã bố trí cho khu vực sau đó đổ đưa lên xe chuyên dụng đưa đi xử lý tập trung theo hệ thống xử lý rác thải của thị xã Sa Pa (nằm ngoài ranh giới lập quy hoạch).

- Tiêu chuẩn tính toán 1kg/người.ngđ; tổng lượng rác thải phát ra dự kiến là 5 tấn/ngày.

- Chất thải rắn được tổ chức phân loại từ nguồn phát sinh thành hai loại chính:

+ CTR vô cơ: được thu gom để tái chế nhằm thu hồi phế liệu và giảm tải cho khu xử lý chất thải rắn; hình thức là thu gom định kỳ.

+ CTR hữu cơ: được thu gom hằng ngày và vận chuyển đến ga rác thải, sau đó được đưa lên xe cơ giới đưa đi xử lý tập trung.

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

Trong đồ án đã 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, Sở Giao thông vận tải - Xây dựng, UBND thị xã Sa Pa 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 thị xã Sa Pa 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: Tài chính, Giao thông vận tải - Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị xã Sa Pa, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- TT UBND tỉnh;
- Như điều 3 QĐ;
- Chủ đầu tư;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT, TNMT1, QLĐT4.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Đặng Xuân Phong**