

Số: 39/18/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 20 tháng 11 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng

Làng Sông Đà - Hoàng Liên, xã Sa Pả, huyện Sa Pa (Sapa Sky Resort)

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 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ các Tiêu chuẩn, Quy 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 642/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị du lịch Sa Pa đến năm 2030;
- Căn cứ Quyết định số 3032/QĐ-UBND ngày 01/10/2018 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Làng Sông Đà - Hoàng Liên, xã Sa Pả, huyện Sa Pa;
- Căn cứ Quyết định số 235/QĐ-UBND ngày 25/01/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Làng Sông Đà - Hoàng Liên, xã Sa Pả, huyện Sa Pa;
- Căn cứ Quyết định số 566/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh về việc cho Công ty cổ phần Đầu tư GX Sa Pa thuê đất;
- Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: CP141420 do UBND tỉnh cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư GX Sa Pa, ngày 16/5/2019;
- Căn cứ Quyết định số 2010/QĐ-UBND ngày 08/7/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Làng Sông Đà - Hoàng Liên, xã Sa Pả, huyện Sa Pa (Sapa Sky Resort);
- Xét đề nghị của Sở Giao thông vận tải - Xây dựng tại Tờ trình số 620/TTr-SGTVTĐXD ngày 04/10/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Làng Sông Đà - Hoàng Liên, xã Sa Pả, huyện Sa Pa (Sapa Sky Resort) với nội dung sau:

(Có hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm theo)

1. Lý do, sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch

Ngày 25/01/2019, Công ty Cổ phần đầu tư GX Sa Pa được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Làng Sông Đà - Hoàng Liên tại Quyết định số 235/QĐ-UBND. Dự án triển khai thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3032/QĐ-UBND ngày 01/10/2018.

Sau khi được phê duyệt chủ trương đầu tư, Công ty Cổ phần đầu tư GX Sa Pa đã hoàn thiện các thủ tục thuê đất (tại Quyết định số 566/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh), được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/5/2019; đồng thời triển khai, thực hiện các công việc như: khảo sát chi tiết địa hình, địa chất, lập hồ sơ dự án đảm bảo yêu cầu của pháp luật về xây dựng. Trên cơ sở kết quả khảo sát và phân tích, đánh giá về dự án. Công ty Cổ phần Đầu tư GX Sa Pa đã đề xuất điều chỉnh một số nội dung về quy hoạch chi tiết xây dựng để phù hợp với mục tiêu đầu tư, với mong muốn xây dựng một khu nghỉ dưỡng cao cấp, tạo nên điểm nhấn và sự đa dạng về kiến trúc, cảnh quan cho khu đô thị du lịch Sa Pa. Cụ thể các đề xuất nghiên cứu điều chỉnh như:

- Tăng tiêu chuẩn khu nghỉ dưỡng cao cấp hạng 4 sao lên hạng 5 sao;
- Tăng số lượng phòng kinh doanh và tăng tổng mức đầu tư nhằm đảm bảo hiệu quả của dự án và đảm bảo tiêu chuẩn cho khu nghỉ dưỡng cao cấp;
- Không tận dụng các công trình đã xây dựng trước đây do không phù hợp về công năng, kiến trúc, độ bền vững kết cấu công trình so tiêu chuẩn mới của dự án;
- Bố trí lại mặt bằng xây dựng khu biệt thự theo hướng tránh những vị trí cây xanh, hạn chế tối đa việc ảnh hưởng đến môi trường cảnh quan tự nhiên hiện có. Đồng thời bổ sung loại hình biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp theo tiêu chuẩn khu nghỉ dưỡng cao cấp mới;
- Hạ ngầm khu vực để xe, tăng việc sử dụng tầng hầm của các công trình để khai thác sử dụng hiệu quả quỹ đất;
- Điều chỉnh các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đáp ứng mục tiêu, yêu cầu.

Do đó, việc lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Làng Sông Đà - Hoàng Liên tại Sa Pa, đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển chung của đô thị Sa Pa, chủ trương kêu gọi đầu tư chung của tỉnh và làm cơ sở để Nhà đầu tư tổ chức triển khai dự án theo quy định hiện hành.

2. Vị trí, ranh giới điều chỉnh quy hoạch

a) *Vị trí*: Thuộc thôn Sa Pả, xã Sa Pả, huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

b) *Ranh giới được xác định*:

- Phía Đông giáp Quốc lộ 4D;
- Phía Tây giáp đường liên thôn;
- Phía Nam giáp Quốc lộ 4D và đường liên thôn;
- Phía Bắc giáp đồi thông.

3. Quy mô: Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch 2,3117ha (23.117m²).

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

Nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được thực hiện theo hướng không làm tăng quy mô sử dụng đất xây dựng công trình, điều chỉnh tập trung về phương án quy hoạch và phương án kiến trúc theo tiêu chuẩn khu nghỉ dưỡng cao cấp 5 sao và để phù hợp hơn với địa hình tự nhiên, bảo vệ môi trường cảnh quan khu vực, tăng tính hấp dẫn cho dự án. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch cụ thể như sau:

- Điều chỉnh giảm diện tích lập quy hoạch 155m² từ 23.272m² xuống còn 23.117m² do nấn tuyến Quốc lộ 4D để xử lý điểm đen về an toàn giao thông đoạn qua khu quy hoạch.

- Điều chỉnh tăng tiêu chuẩn khu nghỉ dưỡng cao cấp hạng 4 sao lên hạng 5 sao. Tăng số lượng phòng kinh doanh từ 123 phòng lên 180 phòng, tăng tổng mức đầu tư để đảm bảo hiệu quả của dự án và theo tiêu chuẩn khu nghỉ dưỡng cao cấp hạng 5 sao.

- Điều chỉnh ô đất khách sạn:

+ Điều chỉnh 1 ô đất có ký hiệu KS, diện tích 1.237m² thành 2 ô đất có ký hiệu KS1.1, diện tích 218m² và KS1.2, diện tích 1.019m². Trong đó, mục đích sử dụng ô đất KS1.2 không điều chỉnh giữ nguyên theo ô đất KS là xây dựng khách sạn; mục đích sử dụng ô đất KS1.1 là xây dựng 02 tầng âm làm lõi vào phụ khách sạn và các công trình phụ trợ cho ô đất khách sạn KS1.2.

+ Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất ô đất khách sạn: Điều chỉnh mật độ xây dựng tối đa từ 50% lên thành 60%; Điều chỉnh tầng cao tối đa 5 tầng nổi (chiều cao tối đa 18,5m) lên thành 7 tầng nổi (chiều cao tối đa 26,3m tính từ cốt +0,00 phía đường xung quanh quảng trường) + 2 tầng âm.

- Điều chỉnh ô đất dịch vụ:

+ Đất nhà hàng: Điều chỉnh ô đất có ký hiệu DV1, diện tích 707m², mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 1 tầng nổi (chiều cao tối đa 4,5m) thành ô đất

có ký hiệu DV1.1, diện tích 866m², mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 2 tầng nổi (chiều cao tối đa 8,5m) + 2 tầng âm;

+ Đất nhà đón tiếp - spa: Điều chỉnh ô đất có ký hiệu DV2, diện tích 1.518m²; mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 3 tầng nổi (chiều cao tối đa 12,5m) thành 2 ô đất có ký hiệu DV2.1, diện tích 832m² và DV2.2, diện tích 416m². Mục đích sử dụng ô đất DV2.1 là xây dựng nhà đón tiếp, điều hành; mục đích sử dụng ô đất DV2.2 xây dựng nhà chăm sóc sức khỏe (spa, gym, bể bơi,...).

+ Đất nhà dân tộc: Điều chỉnh bỏ 2 ô đất có ký hiệu DV3÷DV4, tổng diện tích 671m².

+ Điều chỉnh bổ sung đất vui chơi, giải trí: Gồm 1 ô đất có ký hiệu DV1.2, diện tích 420m², mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 2 tầng nổi (chiều cao tối đa 8,5m), mục đích xây dựng nhà karaoke, bar.

+ Điều chỉnh bổ sung đất nhà hàng giải khát + bể bơi trẻ em: Gồm 1 ô đất có ký hiệu DV3.1, diện tích 362m², mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 2 tầng nổi (chiều cao tối đa 8,5m) + 1 tầng âm, mục đích xây dựng nhà hàng giải khát kết hợp bể bơi trẻ em.

- Điều chỉnh ô đất quảng trường: Điều chỉnh 1 ô đất có ký hiệu QT, diện tích 616m² thành 2 ô đất có ký hiệu QT1.1, diện tích 380m² và QT1.2, diện tích 160m²; Điều chỉnh bổ sung 2 tầng âm dưới quảng trường, mục đích xây dựng trung tâm hội nghị kết nối với không gian khách sạn.

- Điều chỉnh đất biệt thự nghỉ dưỡng:

+ Tổng diện tích đất biệt thự nghỉ dưỡng không đổi là 7.751m², điều chỉnh tổng số lô từ 54 lô xuống còn 49 lô. Tổ chức bố trí lại các công trình biệt thự nghỉ dưỡng theo phương án mới; Mật độ xây dựng tối đa và tầng cao tối đa (chiều cao tối đa) không thay đổi (trừ 03 lô biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp BTV1 ÷ BTV3);

+ Bổ sung loại hình biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp gồm 3 ô đất, ký hiệu BTV1 ÷ BTV3. Mật độ xây dựng tối đa 75%; tầng cao tối đa 2 tầng (chiều cao tối đa 10,5m) + 1 tầng âm.

- Điều chỉnh phá bỏ, không tận dụng các công trình đã xây dựng trước đây do không phù hợp về công năng, kiến trúc, độ bền vững kết cấu công trình so tiêu chuẩn mới của dự án;

- Điều chỉnh bổ sung 2 tầng âm dưới ô đất DV2.1, ô đất đỗ xe nổi P và đất hạ tầng kỹ thuật làm hầm đỗ xe với diện tích 1 sàn là 1.788m².

- Điều chỉnh lại các tuyến đường giao thông nội bộ theo phương án mới, mạng lưới giao thông đơn giản hơn gồm một tuyến đường nội bộ vòng tròn để kết nối các khu chức năng trong khu quy hoạch. Điều chỉnh lại các công trình hạ tầng khác theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và giao thông mới.

- Bảng so sánh sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

Số TT	Loại đất	Phê duyệt tại Quyết định số 3030/QĐ-UBND ngày 01/10/2018					Quy hoạch điều chỉnh năm 2019				
		Diện tích (m ²)	Số lô	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Chiều cao XD tối đa (m)	Diện tích (m ²)	Số lô	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Chiều cao XD tối đa (m)
1.	Đất dịch vụ	2.896	4	60-70	1-3	4,5-12,5	2.896	5	60	2	8,5
2.	Đất khách sạn	1.237	1	50	5	18,5	1.237	2	60	2÷7	26,3
3.	Đất quảng trường	616	1	5	1	4,5	540	2	5	1	4,5
4.	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	7.751	54	60	2	8,5	7.751	49	60-75	2	8,5-10,5
5.	Đất cây xanh	7.260					7.102				
6.	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.512					3.591				
7.	Tổng	23.272					23.117				

5. Quy hoạch sử dụng đất

a) *Đất khách sạn*: Gồm 02 ô đất có ký hiệu KS1.1, KS1.2; Tổng diện tích 1.237m²; Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 7 tầng nổi (chiều cao tối đa 26,3m) + 2 tầng âm; Mục đích sử dụng ô đất KS1.2 xây dựng khách sạn cao cấp kiểu lâu đài; mục đích sử dụng ô đất KS1.1 xây dựng 2 tầng âm làm lối vào phụ của khách sạn và các công trình phụ trợ cho ô đất khách sạn KS1.2.

b) *Đất dịch vụ*: Gồm 05 ô đất có ký hiệu DV1.1, DV1.2, DV2.1, DV2.2 và DV3.1; Tổng diện tích 2.896m², cụ thể:

- Đất nhà hàng: Gồm 01 ô đất có ký hiệu DV1.1; Diện tích 866m²; Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 2 tầng nổi (chiều cao tối đa 8,5m) + 2 tầng âm; Mục đích sử dụng xây dựng nhà hàng;

- Đất vui chơi, giải trí: Gồm 01 ô đất có ký hiệu DV1.2; Diện tích 420m²; Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 2 tầng nổi (chiều cao tối đa 8,5m); Mục đích sử dụng xây dựng nhà karaoke, bar;

- Đất nhà đón tiếp: Gồm 01 ô đất có ký hiệu DV2.1; Diện tích 832m²; Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 2 tầng nổi (chiều cao tối đa 8,5m) + 2 tầng âm đỗ xe; Mục đích sử dụng xây dựng nhà đón tiếp;

- Đất dịch vụ chăm sóc sức khỏe: Gồm 01 ô đất có ký hiệu DV2.2; Diện tích 416m²; Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 2 tầng nổi (chiều cao tối đa 8,5m) + 2 tầng âm; Mục đích sử dụng xây dựng nhà chăm sóc sức khỏe spa, gym,

bể bơi...;

- Đất nhà hàng giải khát + bể bơi trẻ em: Gồm 01 ô đất có ký hiệu DV3.1; Diện tích 362m²; Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 2 tầng nổi (chiều cao tối đa 8,5m) + 2 tầng âm; Mục đích sử dụng xây dựng nhà hàng giải khát kết hợp bể bơi trẻ em.

c) *Đất biệt thự nghỉ dưỡng*: Gồm 13 ô đất có ký hiệu BT1 ÷ BT10 và BTV1÷BTV3; Tổng diện tích 7.751m² ; Đối với ô đất BT1 ÷ BT10 mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 2 tầng (chiều cao tối đa 8,5m); Đối với ô đất BTV1÷BTV3 mật độ xây dựng tối đa 75%, tầng cao tối đa 2 tầng (chiều cao tối đa 10,5m) + 1 tầng âm; Mục đích xây dựng nhà nghỉ dưỡng đơn lẻ đáp ứng nhu cầu lưu trú của khách du lịch.

d) *Đất quảng trường*: Gồm 02 ô đất có ký hiệu QT1.1, QT1.2; Tổng diện tích 540m²; Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng (chiều cao tối đa 4,5m) + 2 tầng âm; Mục đích xây dựng quảng trường trung tâm, quảng trường văn hóa và tầng âm xây dựng trung tâm hội nghị kết nối với không gian khách sạn.

e) *Đất cây xanh cảnh quan*: Gồm 11 ô đất có ký hiệu CX1 ÷ CX11; Tổng diện tích 7.102m²; Mục đích trồng cây xanh, hoa phát triển cảnh quan thiên nhiên sinh thái, làm đường dạo, chòi ngắm cảnh.

f) *Đất hạ tầng kỹ thuật*: Có tổng diện tích 3.591m². Là quỹ đất xây dựng các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật như: Giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước thải và vệ sinh môi trường, bãi đỗ xe nổi, ngầm và một số hạng mục khác.

g) *Bảng tổng hợp sử dụng đất*:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa	Chiều cao XD tối đa (m)
1.	Đất dịch vụ	DV	2.896	5	12,53			
1.1	Đất dịch vụ	DV1.1	866	1	3,75	60	2	8,5
1.2		DV1.2	420	1	1,82	60	2	8,5
1.3		DV2.1	832	1	3,60	60	2	8,5
1.4		DV2.2	416	1	1,80	60	2	8,5
1.5		DV3.1	362	1	1,57	60	2	8,5
2.	Đất khách sạn	KS	1.237	2	5,35			
2.1	Đất khách sạn	KS1.1	218	1	0,94	60	2	8,5
2.2		KS1.2	1.019	1	4,41	60	7	26,3
3.	Đất quảng trường	QT	540	2	2,34			
3.1	Đất quảng trường	QT1.1	380	1	1,64	5	1	4,5
3.2		QT1.2	160	1	0,69	5	1	4,5

4.	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT	7.751	49	33,53			
4.1		BT1	429	4	1,86	60	2	8,5
4.2		BT2	1.555	9	6,73	60	2	8,5
4.3		BT3	462	3	2,00	60	2	8,5
4.4		BT4	312	4	1,35	60	2	8,5
4.5		BT5	687	6	2,97	60	2	8,5
4.6		BT6	707	4	3,06	60	2	8,5
4.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT7	314	2	1,36	60	2	8,5
4.8		BT8	330	4	1,43	60	2	8,5
4.9		BT9	216	2	0,93	60	2	8,5
4.10		BT10	789	8	3,41	60	2	8,5
4.11		BTV1	932	1	4,03	75	2	10,5
4.12		BTV2	706	1	0,93	75	2	10,5
4.13		BTV3	312	1	1,35	75	2	10,5
5.	Đất cây xanh	CX	7.102		30,72			
5.1		CX1	541		2,34			
5.2		CX2	3.510		15,18			
5.3		CX3	416		1,80			
5.4		CX4	140		0,61			
5.5		CX5	190		0,82			
5.6	Đất cây xanh	CX6	199		0,86			
5.7		CX7	136		0,59			
5.8		CX8	650		2,81			
5.9		CX9	1.008		4,36			
5.10		CX10	117		0,51			
5.11		CX11	195		0,84			
6.	Đất hạ tầng kỹ thuật		3.591		15,53			
6.1	Đất bãi đỗ xe	P	311	1	1,35			
6.2	Đất hạ tầng kỹ thuật 1	HTKT1	107	1	0,46			
6.3	Đất hạ tầng kỹ thuật 2	HTKT2	87	1	0,38			
6.4	Đất giao thông + HTKT khác		3.086		13,35			
7.	Tổng		23.117		100,00			

6. Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

a1. Giải pháp thiết kế:

- Đường đối ngoại (lối vào dự án): Đường vào dự án theo đường QL4D và đường liên thôn hiện hữu.

- Đường nội bộ (chỉ phục vụ xe điện và đi bộ): Đường nội bộ có bề rộng từ 2 - 3m, phục vụ mục đích chính là tiếp cận các công trình trong khu.

a2. Công trình phục vụ phụ trợ: Bố trí khu vực bãi đỗ xe nổi và ngầm tập trung để phục vụ nhu cầu đỗ xe của dự án.

a3. Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ: 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 ranh giới khu đất và thể hiện trong bản đồ quy hoạch giao thông.

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng các công trình bám dọc các trục đường trùng với chỉ giới đường đỏ.

b) *Chuẩn bị kỹ thuật:*

b1. San nền:

- San gạt cục bộ công trình khách sạn, dịch vụ, quảng trường và bãi đỗ xe; Các vị trí khác cơ bản giữ nguyên theo hiện trạng địa hình tự nhiên.

- Cao độ nền khu đất dốc thoải từ quảng trường trung tâm về các hướng xung quanh, san nền đảm bảo thoát nước mặt tự chảy và thuận tiện xây dựng công trình.

- Riêng khu vực DV1.2 cần có giải pháp san nền cục bộ nhằm đảm bảo hành lang an toàn đường bộ của Quốc lộ 4D.

- Thiết kế kè đá học, tại các vị trí chênh cao độ giữa nền khu đất và đường giao thông, kè ốp mái tại sườn dốc để phòng chống sạt lở đất.

b2. Thoát nước mặt:

- Kiểu hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn gồm: Mạng lưới thoát nước mưa và mạng lưới thoát nước thải sinh hoạt riêng.

- Khu đất có địa hình cao nhất ở giữa và dốc dần ra xung quanh. Từ địa hình của khu đất chia dự án thành 02 lưu vực thoát nước mưa như sau:

+ Lưu vực 1: Phía Đông của dự án, nước mưa của nửa phía Đông của dự án sẽ được thu gom bằng hệ thống ống xương cá chảy về tuyến ống gom nằm sát ranh giới dự án chạy từ phía Nam sang Bắc của dự án. Nước mưa sẽ được xả vào hệ thống thoát nước mưa của quốc lộ 4D.

+ Lưu vực 2: Phía Tây của dự án, nước mưa của nửa phía Tây của dự án sẽ được thu gom bằng hệ thống ống xương cá chảy về tuyến ống gom nằm sát ranh giới dự án chạy từ phía Nam sang Bắc của dự án. Nước mưa sẽ được xả vào hệ thống thoát nước mưa của đường liên thôn.

c. *Quy hoạch cấp nước:*

- Nguồn nước cấp cho dự án sẽ được lấy từ nguồn cấp nước sạch của khu vực. Điểm đầu nối cấp nước tại cổng chính của dự án trên đường quốc lộ 4D.

- Tổ chức mạng lưới đường ống:

+ Đường ống cấp nước của khu là đường ống cấp nước kết hợp cấp nước sinh hoạt và chữa cháy theo một đường ống chung và được thiết kế theo mạng vòng.

+ Vật liệu đường ống: Chọn ống HDPE D50, 63, và 110 và thông số kỹ thuật của ống là PN16.

+ Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Trung tâm của khu đất là nơi có địa hình cao có đặt hố van xả khí.

+ Nước cứu hỏa sẽ được lấy trực tiếp từ mạng lưới cấp nước, xe cứu hoả đến lấy nước tại các họng cứu hoả, áp lực cột nước tự do lúc này không được < 20m.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Trụ cứu hỏa được bố trí trên các đoạn ống có đường kính D110mm trở lên. Bán kính phục vụ của các họng cứu hỏa 100m. Họng cứu hỏa được bố trí tại các ngã ba, ngã tư, gần các công trình quan trọng thuận tiện cho xe đi lại lấy nước khi có cháy xảy ra.

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

d1. Nguồn điện, trạm biến áp:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực Quy hoạch được dẫn về vị trí đầu cột trạm biến áp do Điện lực bố trí phía đường 4D.

- Bố trí TBA 35(22)/0,4kV công suất 800KVA đối với dự án. TBA được đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật. Loại trạm biến áp và việc đảm bảo hệ số công suất trung bình của lưới điện trong khu vực $\cos\phi \geq 0.9$ phù hợp với yêu cầu của cơ quan quản lý điện địa phương và việc cung cấp điện cho các vị trí tiêu thụ quan trọng sẽ được giải quyết khi thiết kế trạm biến áp cụ thể.

d2. Lưới điện:

- Lưới điện trung thế:

+ Bao gồm 1 đường dây 35kV để cấp điện cho trạm biến áp cũng như các phụ tải điện khác trong khu vực. Lưới điện 35kV có khả năng sẵn sàng kết nối theo định hướng chung của ngành điện.

+ Toàn bộ lưới điện 35kV trong khu dùng cáp ngầm chống thấm 35kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W tiết diện $(3 \times 240) \text{mm}^2$. Cáp điện trung thế 35kV đi ngầm men vỉa hè và được luồn trong ống nhựa bảo vệ.

- Lưới hạ áp 0,4KV:

+ Gồm các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến tủ điện tổng của để phân phối điện cho các khu vực chức năng của khu du lịch. Tủ điện tổng phân phối điện hạ áp là loại kín nước, sơn chống ăn mòn.

+ Toàn bộ lưới hạ áp dùng cáp ngầm 0,6/1kV Cu/XLPE/PVC luồn ống HDPE gân xoắn đi ngầm.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng đường dạo được cấp từ hệ thống lưu điện của từng bộ đèn.

+ Một số khu vực tập trung, hệ thống chiếu sáng được cấp nguồn từ trạm biến

áp phân phối của khu vực đó.

+ Đèn chiếu sáng trong khu vực sử dụng loại đèn sân vườn 04 bóng 26w.

d3. Máy phát điện dự phòng: Toàn bộ dự án được cấp điện dự phòng bởi máy phát điện 800kVA. Máy phát điện sẽ được đặt chung cùng khu kĩ thuật trạm biến áp. Phòng máy phát đặt riêng đảm bảo kĩ thuật thoát gió nóng. Máy phát điện dự phòng sẽ được thể hiện trong giai đoạn thiết kế chi tiết dự án.

d4. Thông tin liên lạc:

- Mạng di động: Trong khu vực quy hoạch mạng thông tin di động sẽ được phủ kín bởi các nhà cung cấp mạng di động: mobiphone, vinaphone, viettel... Về số lượng và dung lượng các trạm BTS của những mạng di động trên do nhà cung cấp dịch vụ tính toán.

- Mạng thông tin điện thoại cố định, internet:

+ Dự báo nhu cầu thuê bao của khu vực quy hoạch khoảng 250 thuê bao (tính cả nhu cầu thông tin internet và điện thoại cố định). Để thuận tiện cho quá trình khai thác các dịch vụ cần lắp đặt 1 tủ cáp tổng nhận tín hiệu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông sau đó cấp đến từng tủ cáp của từng hạng mục.

+ Xây dựng hệ thống mạng cáp đảm bảo khi có nhu cầu cần nâng cấp, cải tạo được thuận lợi.

+ Ống luồn cáp thông tin là ống nhựa trơn cứng uPVC $\phi 110$ và $\phi 61$, ống luồn cáp được đặt ngầm. Tuyến đường trục chính gồm 2 ống uPVC $\phi 110$ đặt trong rãnh đào. Các tuyến trục nhánh gồm 2 ống uPVC $\phi 61$ dùng đi cáp thuê bao đến từng hộ sử dụng. Trên tuyến thông tin bố trí hố ga đầu nối, kéo cáp.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

e1. Thoát nước thải:

- Với đặc thù của khu vực dự án với địa hình phân tán và cốt dao động thay đổi trong từng khu vực nhỏ. Do vậy đề xuất giải pháp thoát nước thải kết hợp xử lý theo từng cụm công trình.

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát riêng hoàn toàn, được đặt ngầm, sử dụng ống nhựa PVC-Class 3 có đường kính D200mm. Dùng phương án thu gom phân tán đưa về các trạm xử lý sau đó được thoát ra khu vực xung quanh.

e2. Chất thải sinh hoạt, chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt: Phân loại tại nguồn thành 2 loại:

+ Chất thải rắn vô cơ gồm kim loại, giấy, bao bì thủy tinh,... được định kì thu gom.

+ Chất thải rắn hữu cơ (lá cây, rau, quả, củ,...) được thu gom hàng ngày.

- Bố trí các thùng thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy tại các khu dịch vụ khách sạn với cự ly 100 - 150 để thuận tiện cho việc bỏ rác của khách du lịch.

- Chất thải rắn được thu gom đưa đi xử lý theo hệ thống xử lý rác thải của đô thị du lịch Sa Pa.

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 chủ đầu tư phải đánh giá tác động môi trường theo quy định.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Sở Giao thông vận tải - Xây dựng, UBND huyện 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 huyện 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: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải - Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND huyện 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 (02 bản);
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT, TNMT1, QLĐT4.



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Đặng Xuân Phong