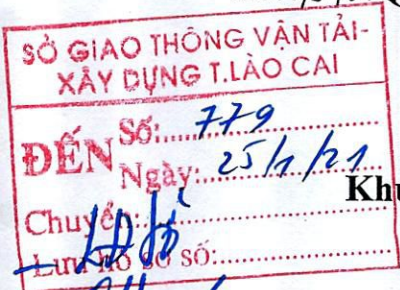


**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH LÀO CAI**

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

Số: 4940/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 31 tháng 12 năm 2020



**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu đô thị mới phía Tây Bắc 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 2451/QĐ-UBND ngày 30/7/2020 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Bắc 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 Sở Giao thông vận tải - Xây dựng tại Tờ trình số 919/TTr-SGTVTĐ ngày 25/12/2020.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Bắc thị trấn Bát Xát, huyện Bát Xát với nội dung sau:

## 1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch

a) *Vị trí*: Thuộc tổ 3, thị trấn Bát Xát, huyện Bát Xát.

b) *Ranh giới quy hoạch được xác định*:

- Phía Tây Bắc giáp đường Lê Lợi;
- Phía Đông Bắc giáp đường Đông Thái;
- Phía Đông Nam giáp đường Trần Hưng Đạo và quảng trường;
- Phía Tây Nam giáp đường Hùng Vương và Nghĩa trang liệt sỹ.

2. **Quy mô quy hoạch**: Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết 8,92473 ha.

## 3. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Là khu vực phát triển khu đô thị mới của thị trấn Bát Xát với các công trình công cộng, phúc lợi xã hội, dịch vụ, hệ thống dân cư đô thị, công viên cây xanh, cảnh quan đô thị, các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đáp ứng được các yêu cầu, tiêu chí, phục vụ cho nhu cầu phát triển đô thị của thị trấn Bát Xát theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt.

## 4. Quy hoạch sử dụng đất

a) *Đất công cộng*: Gồm 02 lô đất, tổng diện tích 4.897,2m<sup>2</sup>.

- Lô đất văn hóa (ký hiệu CC-NVH), diện tích: 1.003,6m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa: 40%; chiều cao xây dựng tối đa: 9,0m (tương đương 02 tầng);

- Lô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu CC-TMDV), diện tích: 3.893,6m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa: 72%; chiều cao xây dựng tối đa: 37,0m (tương đương 10 tầng).

b) *Đất ở dân cư hiện trạng*: Gồm 06 lô đất (ký hiệu từ HT-01 đến HT-06), tổng diện tích 20.125,5m<sup>2</sup>; là đất dân cư hiện trạng ổn định; mật độ xây dựng tối đa 90%; chiều cao xây dựng tối đa 18,5m (tương đương 05 tầng). Các công trình xây mới hoặc cải tạo các công trình cũ đã xây dựng, phải tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt.

c) *Đất ở liền kề*: Gồm 13 lô đất (ký hiệu từ DO-LK01 đến DO-LK09), tổng diện tích 24.633,7m<sup>2</sup>; số lượng 219 thửa đất; mục đích xây dựng nhà ở liền kề đô thị.

- Mật độ xây dựng:

+ Tối đa từ 80% đến 99% đối với thửa đất diện tích từ 90,0m<sup>2</sup> đến 100,0m<sup>2</sup>;

+ Tối đa từ 70% đến 79% đối với thửa đất diện tích từ 100,0m<sup>2</sup> đến 200,0m<sup>2</sup>;

+ Tối đa từ 61% đến 69% đối với thửa đất diện tích từ 200,0m<sup>2</sup> đến 300,0m<sup>2</sup>.

- Chiều cao tối đa 18,5m (tương đương 05 tầng).

d) *Đất ở biệt thự*: Gồm 01 lô đất (ký hiệu DO-BT01), tổng diện tích 1.524,2m<sup>2</sup>; số lượng 07 thửa đất; mục đích xây dựng nhà ở biệt thự.

- Mật độ xây dựng: Tối đa từ 58% đến 71% đối với thửa đất diện tích từ 190,0m<sup>2</sup> đến 331,0m<sup>2</sup>.

- Chiều cao tối đa 14,5m (tương đương 03 tầng).

e) *Đất cây xanh cảnh quan*: Gồm 02 lô đất (ký hiệu CX-01, CX-02), tổng diện tích 2.149,8m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 5%; mục đích làm công viên cây xanh tạo không gian sống phục vụ người dân trong khu vực; mật độ xây dựng tối đa 5%.

f) *Đất khuôn viên nghĩa trang*: Gồm 01 lô đất (ký hiệu KVNT), diện tích 2.274,2m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 5%; mục đích phục vụ đỗ xe và chỗ tập trung khi có đoàn viếng thăm Nghĩa trang liệt sỹ của huyện.

g) *Đất trạm xử lý nước thải*: Gồm 01 lô đất (ký hiệu TXLNT) tổng diện tích 121,0m<sup>2</sup>.

h) *Đất giao thông, vỉa hè và hạ tầng kỹ thuật khác*: tổng diện tích 33.521,7m<sup>2</sup>.

h) *Bảng thống kê sử dụng đất*:

Số TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD tối đa (%)	Chiều cao XD tối đa (tầng)	Số lượng (thửa)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng		4.897,20				5,49
1.1	Đất văn hóa	CC-NVH	1.003,60	40	2		
1.2	Đất thương mại dịch vụ	CC-TMDV	3.893,60	72	10		
2	Đất ở hiện trạng		20.125,50				22,55
2.1		HT-01	5.183,90	90	5		
2.2		HT-02	5.771,30	90	5		
2.3		HT-03	1.947,20	90	5		
2.4		HT-04	1.796,70	90	5		
2.5		HT-05	2.565,0	90	5		
2.6		HT-06	2.861,40	90	5		
3	Đất ở liền kề		24.633,70			219	27,6
3.1		DO-LK01	4.779,80	61-90	5	46	
3.2		DO-LK02A	1.004,40	65-86	5	8	
3.3		DO-LK02B	1.019,70	64-83	5	8	
3.4		DO-LK03A	1.695,80	65-95	5	15	
3.5		DO-LK03B	1.695,80	65-95	5	15	
3.6		DO-LK04A	1.455,0	65-91	5	12	

3.7		DO-LK04B	1.494,30	63-94	5	12	
3.8		DO-LK05A	1.801,80	64-95	5	16	
3.9		DO-LK05B	1.801,80	65-95	5	16	
3.10		DO-LK06	1.852,40	63-90	5	16	
3.11		DO-LK07	1.731,0	65-90	5	15	
3.12		DO-LK08	2.495,70	65-90	5	23	
3.13		DO-LK09	1.806,20	64-90	5	17	
4	Đất ở biệt thự	DO-BT01	1.524,20	58-71	3	7	1,71
5	Đất cây xanh cảnh quan		2.149,80				2,4
5.1		CX-01	1.299,0	5			
5.2		CX-02	850,80	5			
6	Đất khuôn viên nghĩa trang	KVNT	2.274,20	5			2,55
7	Đất trạm xử lý nước thải	TXLNT	121,0				0,14
8	Đất giao thông, vỉa hè, hạ tầng kỹ thuật khác		33.521,70				37,56
9	Tổng diện tích quy hoạch		89.247,30				100,00

## 5. Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

### a) Quy hoạch giao thông:

#### a1. Giải pháp thiết kế:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường Lê Lợi giáp với ranh giới phía Tây Bắc khu vực quy hoạch; tuyến đường Đông Thái giáp ranh giới phía Đông Bắc của khu vực quy hoạch; tuyến đường Trần Hưng Đạo giáp ranh giới phía Đông Nam của khu vực quy hoạch và tuyến đường Hùng Vương giáp ranh giới phía Tây Nam của khu vực quy hoạch.

- Giao thông đối nội: Các tuyến đường giao thông trong ranh giới khu quy hoạch có quy mô như sau:

+ Tuyến đường N5: Kết nối từ tuyến đường Lê Lợi đến tuyến đường Trần Hưng Đạo;  $B_{\text{mặt}} = 7,5\text{m}$ ;  $B_{\text{vía hè}} = 2 \times 5,0\text{m}$ ;  $B_{\text{nền}} = 17,5\text{m}$ ;

+ Tuyến đường N6: Kết nối từ tuyến đường Lê Lợi đến nút giao tuyến đường D5, tuyến đường QH-01, tuyến đường QH-02;  $B_{\text{mặt}} = 7,5\text{m}$ ;  $B_{\text{vía hè}} = 2 \times 5,0\text{m}$ ;  $B_{\text{nền}} = 17,5\text{m}$ ;

+ Tuyến đường QH-01: Kết nối từ tuyến đường Lê Lợi đến nút giao tuyến đường D5, tuyến đường N6, tuyến đường QH-02;  $B_{\text{mặt}} = 7,5\text{m}$ ;  $B_{\text{vía hè}} = 2 \times 5,0\text{m}$ ;  $B_{\text{nền}} = 17,5\text{m}$ ;

+ Tuyến đường QH-02: Kết nối từ nút giao tuyến đường D5, tuyến đường N6 và tuyến đường QH-01 đến nút giao tuyến đường N5, tuyến đường D4;  $B_{\text{mặt}} = 7,5\text{m}$ ;  $B_{\text{via hè}} = 2 \times 5,0\text{m}$ ;  $B_{\text{nền}} = 17,5\text{m}$ ;

+ Tuyến đường QH-03: Kết nối từ tuyến đường Đông Thái đến tuyến đường QH-01;  $B_{\text{mặt}} = 7,5\text{m}$ ;  $B_{\text{via hè}} = 2 \times 5,0\text{m}$ ;  $B_{\text{nền}} = 17,5\text{m}$ ;

+ Tuyến đường D3: Kết nối từ tuyến đường Đông Thái đến tuyến đường N6;  $B_{\text{mặt}} = 7,5\text{m}$ ;  $B_{\text{via hè}} = 2 \times 5,0\text{m}$ ;  $B_{\text{nền}} = 17,5\text{m}$ ;

+ Tuyến đường D4: Kết nối từ tuyến đường Đông Thái đến tuyến đường N5;  $B_{\text{mặt}} = 7,5\text{m}$ ;  $B_{\text{via hè}} = 2 \times 5,0\text{m}$ ;  $B_{\text{nền}} = 17,5\text{m}$ ;

+ Tuyến đường D5: Kết nối từ tuyến đường Hùng Vương đến nút giao tuyến đường N6, tuyến đường QH-01, tuyến đường QH-02;  $B_{\text{mặt}} = 7,5\text{m}$ ;  $B_{\text{via hè}} = 2 \times 5,0\text{m}$ ;  $B_{\text{nền}} = 17,5\text{m}$ .

#### a2. 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, ranh giới khu đất và thể hiện trong bản đồ quy hoạch giao thông.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đối với đất ở hiện trạng (ký hiệu từ HT-01 đến HT-02) lùi  $\geq 0,9\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông;

+ Đối với đất ở liền kề (ký hiệu từ DO-LK01 đến DO-LK09), lùi  $\geq 0,9\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông; lùi  $1,25\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ phía sau lô đất;

+ Đối với đất ở biệt thự (ký hiệu từ DO-BT01), lùi  $\geq 2,0\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông; lùi  $\geq 1,25\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ phía sau lô đất; lùi  $\geq 1,2\text{m}$  so với 1 cạnh bên lô đất;

+ Đối với đất công cộng (ký hiệu CC-NVH, CC-TMDV) lùi  $\geq 5,0\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông; lùi  $\geq 3,0\text{m}$  so với các cạnh bên lô đất.

#### b) Chuẩn bị kỹ thuật:

##### b1. San nền:

- San nền dốc từ trong ra ngoài ô đất với độ dốc theo địa hình.

- Độ dốc nền cục bộ từng lô đất từ  $\geq 0,4\%$  đảm bảo thoát nước tự chảy, hướng dốc san nền cơ bản tuân theo hướng dốc tự nhiên.

- Các khu vực dân cư hiện trạng có cao độ nền đã ổn định, vì vậy chỉ san gạt cục bộ tại các vị trí xây dựng xen kẽ để phù hợp với nền đất xung quanh.

- Vật liệu đắp sử dụng đất hiện trạng và đất đòi cân bằng đào đắp tại chỗ, đầm chặt  $K = 0,85$ .

##### b2. Thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước gồm các tuyến rãnh B600 chạy dọc, bên dưới vỉa hè các tuyến đường thiết kế mới, đoạn qua đường sử dụng rãnh B600 chịu lực nằm dưới lòng đường. Dọc tuyến N5 là rãnh hộp 1,0mx1,0m. Bố trí một cửa xả đôi kích thước 3,0m x 1,5m thoát nước sang khu vực tổ 1.

- Trên mạng lưới bố trí các giếng thu, giếng thăm, khoảng cách các giếng  $\leq 30$ m. Độ dốc đáy rãnh lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 0,003$  nhằm hạn chế lắng cặn và đảm bảo thoát nước nhanh chóng.

- Nước mặt sau khi thu gom sẽ thoát ra cửa xả nằm ở phía Tây Bắc khu vực quy hoạch bằng 2 cống hộp 3,0m x 2,5m.

*c) Quy hoạch cấp nước:*

- Nhu cầu tính toán sử dụng nước làm tròn là 435,0m<sup>3</sup>/ng.đ

- Nguồn nước: Dự kiến nước cấp cho khu vực sẽ được cấp từ tuyến ống cấp nước tại một điểm của tuyến ống DN300 dọc đường Hùng Vương.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế tuyến ống cấp nước D110 - D63 cấp đến chân công trình sử dụng. Bố trí các nút van khởi thủy, van chặn nhằm thuận tiện cho quản lý và điều phối nước nội bộ khu vực.

- Ống cấp sử dụng loại HDPE (lồng ống thép tại các vị trí qua đường) và các thiết bị đầu nối đồng bộ tương đương. Độ sâu chôn ống không nhỏ hơn 0,4m dưới vỉa hè và 0,7m dưới lòng đường.

- Phòng cháy chữa cháy: Bố trí trụ cứu hỏa trên tuyến ống D110, đảm bảo yêu cầu về bán kính phục vụ, phòng cháy chữa cháy cho toàn bộ khu quy hoạch.

*d) Quy hoạch Cấp điện và thông tin liên lạc:*

d1. Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch dự kiến được lấy từ lưới điện 35kV của tỉnh từ trạm biến áp Hùng Vương gần khu vực quy hoạch. Tại điểm cấp nguồn cho quy hoạch, cáp điện được hạ ngầm cấp điện cho trạm biến áp trong khu vực quy hoạch; (chi tiết xem bản vẽ quy hoạch cấp điện - chiếu sáng).

d2. Trạm biến áp

- Theo tính toán phụ tải yêu cầu là 1.660,44 KVA dự kiến sẽ xây dựng mới 02 trạm biến áp, công suất một trạm 750 KVA và một trạm 1000 KVA.

- Vị trí trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện và thuận tiện khi thi công.

- Trạm biến áp dùng kiểu trạm Kios hoặc trạm trụ đơn thân.

d3. Lưới điện

- Lưới điện trung thế:

+ Cấp điện áp thiết kế 35KV;

+ Lưới được thiết kế hình tia, sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC có đặc tính chống thấm dọc, đi ngầm dọc theo vỉa hè.

- Lưới hạ áp 0,4KV:

+ Mạng lưới 0,4KV xây dựng mới bố trí đi ngầm trong hào cáp, điện áp 380/220kV có trung tính nối đất;

+ Tiết diện dây dẫn được lựa chọn phù hợp với mật độ phụ tải của từng khu vực và thỏa mãn điều kiện tổn thất điện áp nhỏ hơn 5%.

#### d4. Chiếu sáng cộng cộng

- Hệ thống chiếu sáng được thiết kế phù hợp với cảnh quan môi trường, cảnh quan kiến trúc, tạo ra được các điểm nhấn.

- Các tuyến đường được chiếu sáng bằng đèn bóng LED công suất (100-150)W- 220V.

- Cột đèn chiếu sáng dùng cột thép tùy theo quy mô tính chất của từng tuyến đường. Đối với đường có chiều rộng 7,0m đến 7,5m được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên treo trên cột cao 8,0m hoặc 11,0m. Đảm bảo độ chói trung bình đạt 0,8-1,0 Cd/m<sup>2</sup> đối với đường chính và 0,4-0,6 Cd/m<sup>2</sup> đối với đường nội bộ.

- Toàn bộ đèn đường trong khu vực được chia làm nhiều nhóm và được điều khiển từ các tủ điều khiển chiếu sáng tự động, chiều dài tối đa ≤ 1,0km.

#### d5. Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Dự kiến được cấp từ đường dây thông tin liên lạc nằm trên đường Hùng Vương.

- Mạng lưới thông tin: Từ tuyến cáp đến các tủ cáp (TC) đặt trong khu quy hoạch. Vị trí, số lượng và dung lượng tủ trong các ô quy hoạch được bố trí trong bản vẽ kèm theo.

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

e1. Thoát nước thải: Tiêu chuẩn thoát nước: Tỷ lệ thu gom nước thải tối thiểu đạt 80% tiêu chuẩn cấp nước. Tổng lưu lượng nước thải tối thiểu làm tròn là 175,0m<sup>3</sup>/ngđ.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mặt. Nước thải được thu gom về bể lắng có dung tích 180,0m<sup>3</sup> đặt ngầm trong khu vực khuôn viên cây xanh, sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa.

- Các hệ thống rãnh thoát nước thải dự kiến được làm bằng bê tông xi măng. Vật liệu rãnh sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

- Do lưu lượng tính toán nhỏ nên kích thước rãnh thoát nước thải được đặt theo cấu tạo với kích thước rãnh B300 với Htb = 0,6m.

- Các đường rãnh thoát nước thải được xây dựng dọc theo hành lang hạ tầng kỹ thuật giữa 2 lô nhà liền kề.

- Dọc theo tuyến rãnh tại các điểm chuyển hướng, giao nhau và theo quy phạm khoảng cách 20,0m-40,0m sẽ xây dựng giếng kiểm tra. Vị trí đầu nối đón

nước thải từ trong các ô đất sẽ được xác định trong giai đoạn thiết kế chi tiết, sau khi có hệ thống thoát nước thải từ bên trong ô đất đầu ra.

e2. Vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn tính toán rác thải 0,9kg/người.ngày.

- Tổng nhu cầu thu gom rác thải sinh hoạt tính toán là 1.074 kg/ngày. Rác thải sinh hoạt trong toàn khu vực sẽ được thu gom hệ thống thu gom và xử lý rác thải chung của thị trấn Bát Xát.

- Bố trí hệ thống các thùng chứa rác công cộng dọc các tuyến đường, gần vị trí các nút giao, ngã tư, khuôn viên cây xanh.

## 6. 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.** 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. /

### Nơi nhận:

- TT UBND tỉnh;
- Như điều 3 QĐ;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT, TNMT, QLĐT3.

*Jan*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Trịnh Xuân Trường