

Số: /QĐ-UBND

Lai Châu, ngày tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu Trung tâm thương mại và nhà ở Lai Châu**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

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 Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về sửa đổi Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013; số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định về hồ sơ của 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 Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 20/5/2020 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035;

Căn cứ Thông báo số 309-TB/VPTU ngày 25/5/2020 của Văn phòng Tỉnh ủy về Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại cuộc họp ngày 20 và 24 tháng 5 năm 2020;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo số 201/BCTĐ –SXD ngày 02/3/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm thương mại và nhà ở Lai Châu, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi nghiên cứu, ranh giới, quy mô quy hoạch

Vị trí khu vực quy hoạch nằm trong địa giới hành chính phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu có phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Đông Nam giáp: Đường Chiêu Tấn và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây Nam giáp: Đường Vừ A Dính và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng.

2. Quy mô, tính chất quy hoạch

a) Quy mô:

- Diện tích đất nghiên cứu quy hoạch: 34.651,52 m².
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

b) Tính chất

Là khu trung tâm thương mại và nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.

3. Mục tiêu

- Cụ thể hoá những định hướng phát triển quy hoạch xây dựng chung của thành phố Lai Châu.

- Hình thành khu vực đô thị mới cùng với công trình có phong cách kiến trúc đặc trưng để tạo ra những thay đổi về không gian kiến trúc, cảnh quan cho thành phố và là điểm nhấn cho thành phố.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị hiện đại, phù hợp với hạ tầng kỹ thuật xung quanh, giảm thiểu ảnh hưởng đến khu vực đất hiện trạng, đảm bảo tầm nhìn dài hạn.

- Xác định cơ cấu phân khu chức năng khu vực lập quy hoạch, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, làm cơ sở pháp lý cho các cơ quan quản lý nhà nước quản lý quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng theo hướng phát triển bền vững.

4. Các nội dung chính của đồ án quy hoạch

4.1. Quy hoạch sử dụng đất

- Khu vực quy hoạch có diện tích: 34.651,52 m², thành phần sử dụng đất trong khu quy hoạch:

+ Đất nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ:

Diện tích đất: 13.508,03m².

Tỷ lệ chiếm đất so với tổng diện tích đất quy hoạch: 38,98%.

+ Đất thương mại, dịch vụ:

Diện tích đất: 5.089,05m².

Tỷ lệ chiếm đất so với tổng diện tích đất quy hoạch: 14,69 %.

+ Đất cây xanh:

Diện tích đất: 1.932,58m².

Tỷ lệ chiếm đất so với tổng diện tích đất quy hoạch: 5,58%.

+ Đất giao thông, sân bãi:

Diện tích đất: 14.121,86m².

Tỷ lệ chiếm đất so với tổng diện tích đất quy hoạch: 40,75%.

Bảng cân bằng cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
1	Đất thương mại, dịch vụ	5.089,05	14,69
2	Đất nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	13.508,03	38,98
3	Đất cây xanh	1.932,58	5,58
4	Đất giao thông, sân bãi	14.121,86	40,75
	Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch	34.651,52	100,0

Bảng thống kê chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc các ô đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích ô đất	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích XD tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Số lô	Chỉ tiêu
			(m ²)	(%)	tầng	m ²	lần	lô/căn	m ² /ng
1	Đất thương mại dịch vụ	TTTM	5.089,05	75	4÷5	3.816,79	3,8	-	8,8
2	Đất nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ		13.508,03			11.808,96	3,5	145	23,3
+	Nhà ở kết hợp TMDV loại 1	SH-01	1.717,02	90	4	1.545,32	3,6	19	
+	Nhà ở kết hợp TMDV loại 1	SH-02	3.398,24	90	4	3.058,42	3,6	42	
+	Nhà ở kết hợp TMDV loại 2	SH-03	1.335,48	70	4	934,84	2,8	6	
+	Nhà ở kết hợp TMDV loại 1	SH-04	2.029,29	86	4	1.745,19	3,4	20	
+	Nhà ở kết hợp TMDV loại 1	SH-05	1.861,32	90	4	1.675,19	3,6	22	
+	Nhà ở kết hợp TMDV loại 1	SH-06	2.105,70	90	4	1.895,13	3,6	24	
+	Nhà ở kết hợp TMDV loại 1	SH-07	546,22	90	4	491,60	3,6	6	
+	Nhà ở kết hợp TMDV loại 1	SH-08	514,76	90	4	463,28	3,6	6	
3	Đất cây xanh		1.932,58			96,63	0,05		3,3
+	Cây xanh cảnh quan kết hợp bãi đỗ xe	CX-01	426,54	5	1	21,33	0,05		
+	Cây xanh cảnh quan	CX-02	1.381,98	5	1	69,10	0,05		
+	Cây xanh cảnh quan	CX-03	31,39	5	1	1,57	0,05		
+	Cây xanh cảnh quan	CX-04	92,67	5	1	4,63	0,05		
4	Đất giao thông sân bãi		14.121,86						
Tổng diện tích khu đất			34.651,52	45,37	1÷5	15.722,38	1,92	145	

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

4.2.1. Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ mang tính minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan. Hình dáng, định vị các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn thiết kế và lập dự án đầu tư xây dựng. Khi thiết kế công trình cụ thể phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất không vượt quá chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, khoảng lùi xây dựng công trình (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao...) xác định tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được ban hành kèm theo và các yêu cầu của Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định có liên quan.

- Yêu cầu về công trình:

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc của công trình trung tâm thương mại phải phù hợp với không gian chung và tính

chất sử dụng của công trình, kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái đối với các công trình xây dựng cải thiện vi khí hậu, tạo không gian thân thiện với môi trường và gắn kết với không gian xanh; thống nhất về cao độ và chiều cao các tầng.

+ Công trình xây dựng cần đảm bảo diện tích sân đường, cây xanh theo quy định và có hình thức kiến trúc hiện đại, nhẹ nhàng, thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên. Khuyến khích không bố trí tường rào bao quanh để tạo không gian mở, cảnh quan kiến trúc hài hòa, hợp lý và phù hợp với chức năng sử dụng, đáp ứng các yêu cầu công tác phòng cháy chữa cháy...

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Tỷ lệ trồng cây xanh không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.

+ Bố cục cây xanh, thảm cỏ, khu quy hoạch cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý trên cơ sở phân tích về điều kiện vi khí hậu của khu đất; lựa chọn loại cây trồng thích hợp nhằm tạo được bản sắc, đồng thời phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan khu vực, không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường,...).

- Yêu cầu về giao thông, chỗ đỗ xe:

+ Đảm bảo yêu cầu về giao thông thông thoáng, thuận lợi,...được an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:

+ Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.

+ Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị.

4.2.2. Thiết kế đô thị

- Nguyên tắc thiết kế đô thị:

+ Tuân thủ định hướng phát triển không gian Quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035 đã được phê duyệt.

+ Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc công trình. Có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên trong khu vực.

+ Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

+ Phân vùng cảnh quan: Theo tổng thể toàn khu quy hoạch và phân khu chức năng trong khu gồm có các khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, trung tâm thương mại, giao thông sân bãi và cây xanh. Cảnh quan được phân theo hướng nhìn theo hướng tiếp cận các khu chức năng dự án như sau:

(1) Hướng nhìn từ phía đường Phó Chiêu Tấn.

(2) Hướng nhìn từ các khu chức năng

+ Cảnh quan phát triển theo hướng tập trung lấy trục cảnh quan và trung tâm thương mại làm điểm nhấn toàn khu.

+ Chiều cao xây dựng công trình: $\leq 30\text{m}$.

4.2.3. Chỉ giới đường đỏ chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới ranh đất dự án và lộ giới đường trong khu quy hoạch.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: $0 \div 6\text{m}$.

- Đối với công trình công cộng và thương mại dịch vụ xung quanh công trình xây dựng phải có đường lộ giới tối thiểu 3,5m để đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Mạng lưới đường thiết kế dựa trên các tuyến đường hiện trạng sẵn và theo quy hoạch phân khu, bám sát địa hình thực tế.

- Khớp nối thống nhất với mạng đường xung quanh dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Xác định các đường phân khu vực kết nối các điểm dân cư trong khu vực nghiên cứu.

- Các tuyến đường khu vực phân chia khu vực nghiên cứu thành các khu vực chức năng khác nhau, tạo điều kiện tốt nhất cho phân chia giai đoạn đầu tư, tạo thành các khu chức năng hoàn chỉnh đóng vai trò kết nối liên khu vực.

- Các tuyến đường nội bộ được thiết kế để có thể bố trí hạ tầng kỹ thuật và khai thác tốt nhất quỹ đất theo chức năng.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của hệ thống giao thông

+ Bán kính bó vỉa: Tại các ngã giao nhau giữa các đường bán kính bó vỉa thiết kế từ 6 -12m.

+ Độ dốc ngang đường: Để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng, độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 1%-2%, độ dốc ngang hè là 2,0%.

+ Bán kính cong nằm của các tuyến đường $\geq 12m$.

+ Độ dốc dọc đường thiết kế đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước mặt tốt. Một vài đoạn đường ngắn để giảm khối lượng đào và đắp, độ dốc thiết kế có thể $i=0\%$, tại những đoạn này sẽ có giải pháp kỹ thuật để đảm bảo thoát nước dọc đường như rãnh rãnh cưa.

Bảng thống kê giao thông									
TT	Tên đường - chức năng	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Via hè trái (m)	Bề rộng lòng đường (m)	Via hè phải (m)	Dãi phân cách (m)	
I	Giao thông đối ngoại								
1	Đường Phó Chiêu Tấn		A--A	17,0	Lộ giới theo quy hoạch chung				
2	Đường Vừ A Dính		A--A	17,0	Lộ giới theo quy hoạch chung				
II	Giao thông đối nội								
1	Đường số 2	204,2	2--2	15,0	3,0	9,0	3,0	-	
2	Đường số 7	68,7	3--3	13,0	0-2	8,0	3,0	-	
3	Đường số 1	197,6	1--1	13,0	3,0	7,0	0,0-3,0		
4	Đường số 3	133,9	1--1	13,0	3,0	7,0	0,0-3,0		
5	Đường số 4	129,6	1--1	13,0	3,0	7,0	0,0-3,0		
6	Đường số 5	137,2	1--1	13,0	3,0	7,0	0,0-3,0		
7	Đường số 6	89,3	1--1	13,0	3,0	7,0	0,0-3,0		
8	Đường số 4-12	180,6	1--1	13,0	3,0	7,0	0,0-3,0	-	
III	Tổng cộng	Chiều dài đường (m)						1.141,0	
		Tổng diện tích đất giao thông và sân bãi (m²)						14.121,86	

4.4. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

4.4.1. Quy hoạch san nền

- Giải pháp thiết kế:

+ Căn cứ theo địa hình khu vực thiết kế, giải pháp quy hoạch chiều cao nền khu đất chức năng được đề xuất theo kiểu tôn nền san phẳng để tạo ra các cấp nền có độ dốc hợp lý phù hợp với yêu cầu bố trí các công trình xây dựng.

- + Cao độ thiết kế ô đất được thiết kế phù hợp với cao độ tim đường quy hoạch, phù hợp với định hướng quy hoạch chiều cao theo quy hoạch chung
- + Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế.
- + Khu vực quy hoạch chọn cao độ san lấp bám sát địa hình hiện trạng, đảm bảo thoát nước mặt không bị ngập úng.
- + Cao độ xây dựng: Cao nhất là 932,1m, thấp nhất là 926,77m (theo cao độ Hòn Dấu).
- + Tính toán khối lượng san nền: Khối lượng san nền được tính toán theo phương pháp ô lưới san nền, kích thước ô lưới 20x20m.

4.4.2. Quy hoạch thoát nước mưa

- Giải pháp thiết kế:
 - + Mạng lưới thoát nước khu vực xây dựng là hệ thống thoát nước riêng tự chảy.
 - + Phân chia các lưu vực thoát nước: Toàn bộ nước mưa thu gom và đầu nối vào mạng lưới thoát nước đường 19/8 (Quốc lộ 4D).
- Hệ thống thoát nước mưa:
 - + Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước mưa D400mm, D500mm, D600mm, chạy dọc theo các trục đường thu gom toàn bộ nước mặt và nước mái.
 - + Nước mưa thu gom sau đó được đầu nối tuyến cống D800 trên đường đường 19/8 (Quốc lộ 4D) cách khu quy hoạch khoảng 100 mét về phía Nam.
 - + Các hố ga trên mạng lưới được xây dựng ở những điểm mương và cống thoát nước mưa thay đổi hướng, thay đổi đường kính, độ dốc hoặc có cống nhánh thu nước đổ vào. Các hố ga này còn được sử dụng để phục vụ công tác thông tắc nạo vét trong quá trình sử dụng.
 - + Để thu nhận nước mưa vào mạng lưới cống xây các giếng thu nước mưa mặt đường có lưới chắn rác đặt ở rãnh đường. Khoảng cách giữa các giếng thu nước $L=30-40m$.

- + Tính toán hệ thống nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn: $Q = q.F.\varphi$ (m³/s)

4.4.3. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu sử dụng nước sạch (làm tròn số) là: 415,0m³/ng.đ.
- Nước phục vụ chữa cháy tính cho 1 đám cháy trong vòng 3h là 108m³
- Nguồn nước:

+ Nguồn cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ nhà máy nước thành phố Lai Châu.

+ Từ tuyến công $\Phi 250$ cách khu quy hoạch khoảng 100 mét về phía Nam trên đường QL 4D, đầu nối đường ống cấp nước $\Phi 110$ cấp cho khu dự án, bố trí đồng hồ cấp nước điện từ để kiểm soát lưu lượng nước cho toàn mạng lưới.

Hệ thống cấp nước

+ Các tuyến ống cấp nước chính bố trí trên hè đường, có đường kính từ $\Phi 110$, $\Phi 75$, vật liệu dùng ống nhựa HDPE, vị trí ống chuyển hướng hoặc cấp vào bên trong bố trí hố van kiểm tra để thuận tiện cho công tác duy tu và bảo dưỡng.

Cấp nước cứu hỏa

+ Sử dụng hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp, áp lực tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m.

+ Dọc theo các tuyến đường có đường kính từ $\Phi 110$ trở lên đặt các họng cứu hỏa theo khoảng cách quy định với bán kính phục vụ 150m

4.5. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Chỉ tiêu thoát nước thải bằng 80% chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt
- Tổng lưu lượng nước thải được thu gom: $200,0\text{m}^3/\text{ng.đ}$
- Tổng nhu cầu lượng chất thải rắn cần thu gom: 1,15 tấn/ng.đêm
- Giải pháp thiết kế thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải, đảm bảo thoát nước triệt để theo nguyên tắc tự chảy cho từng công trình, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

+ Trên mạng lưới bố trí các hố ga thu và kiểm tra nước thải với các khoảng cách không quá 20–30m, cứ 2-4 lô nhà bố trí 1 hố ga thu gom nước thải chung.

+ Nước thải khu Trung tâm thương mại xử lý sơ bộ đạt loại B theo QCVN14-2008 BTNMT trước khi đầu nối mạng lưới thoát nước chung.

+ Nước thải khu nhà ở xử lý bằng hầm tự hoại 3 ngăn trước khi đầu nối vào mạng lưới thoát nước chung.

+ Nước thải thu gom sẽ được đưa về trạm xử lý đặt ngầm dưới đất xử lý công nghệ bằng bồn Composite đặt ở phía đất cây xanh trong khuôn viên quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn loại A theo QCVN 14: 2008/BTNMT và được xả ra mạng lưới thoát nước mưa

+ Mạng lưới thoát nước thải dự kiến sử dụng công bê tông cốt thép có đường kính D300.

Giải pháp quản lý chất thải rắn.

+ Chất thải rắn được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định bằng các thùng rác dung tích tối thiểu 100 lít và không lớn hơn 700 lít.

+ Với các khu tập trung như khu vực công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 100 lít và khoảng cách 100m/thùng.

+ Chất thải rắn được thu gom và hàng ngày công ty môi trường đô thị đến chuyên chở đến nơi xử lý chất thải rắn quy định của Huyện.

4.6. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

4.6.1. Cấp điện

- Nguồn điện

+ Nguồn điện được lấy từ tuyến điện trung thế 22kV hiện hữu dọc đường Vừ A Dính.

Lưới điện trung thế 22kV

+ Lưới điện trung thế 22kV cấp cho trạm hạ thế trong khu vực nghiên cứu được thiết kế theo phương pháp mạch vòng vận hành hở.

+ Cấp ngầm trung thế có cấp điện áp 22kV, sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC/SE-SWA, bảo vệ cách điện bằng PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dọc.

+ Tuyến cáp trung thế được đi ngầm trong ống HDPE đi ngầm. Đoạn đi qua đường được luồn trong ống thép bảo vệ và cách mặt đường lớn hơn hoặc bằng 1m.

- Trạm biến áp 22/0,4kV

+ Vị trí, công suất trạm biến áp trong bản vẽ được xác định sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật sau tùy thuộc vào quy mô tính chất và mặt bằng bố trí công trình trong từng ô đất xây dựng đó.

+ Định hướng xây dựng các trạm biến áp mới đặt trong lô đất cây xanh của khu quy hoạch là loại trạm biến áp trạm trong nhà hoặc hợp bộ (kiosk).

+ Tổng công suất của các trạm biến áp dự kiến là: 2.350kVA.

- Lưới điện hạ thế 0,4kV

+ Lưới điện hạ thế 0,4kV tổ chức theo mạng vòng, vận hành hở.

+ Các tuyến hạ thế 0,4KV từ trạm biến áp cấp cho các căn hộ sử dụng loại cáp đồng bọc Cu/XLPE/DSTA/PVC có vỏ bọc cách điện nhựa không cháy - nhựa tổng hợp đi ngầm dưới vỉa hè cấp đến các tủ phân phối 0,4KV.

+ Toàn bộ các tuyến cáp hạ thế được đi ngầm trong hào kỹ thuật và luôn trong ống HDPE đi ngầm. Đoạn đi qua đường được luôn trong ống thép bảo vệ và cách mặt đường lớn hơn hoặc bằng 1m.

4.6.2. Chiếu sáng

- Chỉ tiêu chiếu sáng đường đảm bảo độ chói của đường.

- Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động.

- Chiếu sáng đường dùng đèn LED 100W/220V. Thiết bị chiếu sáng dùng loại đèn hiện đại tiết kiệm điện năng, khoảng cách các cột đèn khoảng $30 \div 40m$.

- Chiếu sáng cảnh quan: Giải pháp chiếu sáng không gian công cộng phải góp phần tăng tính thẩm mỹ, góp phần hài hòa giữa các yếu tố cảnh quan như cây xanh thảm cỏ... với các công trình kiến trúc. Cần lựa chọn, sử dụng các hình thức và phương thức chiếu sáng sao cho phù hợp từng công trình.

4.7. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu viễn thông lấy từ tuyến cáp thông tin hiện hữu trên đường Vừ A Dính.

- Hệ thống thông tin liên lạc:

+ Cáp quang chính được kéo đến tủ cáp chính và các cáp quang chính được luôn trong ống 2xHDPE $\Phi 130/100$. Từ đó, được phân phối đến các tủ phân phối MDF và các hộp phân phối IDF được luôn trong ống 1xHDPE $\Phi 130/100$ cung cấp cho các công trình trong khu vực thiết kế.

+ Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống công bệ, trên đường nội bộ, có thể đi ngầm trực tiếp trong hào kỹ thuật hoặc ống nhựa xuống mặt đường để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

+ Các công bệ cáp và nắp bệ được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng theo quy chuẩn của ngành viễn thông.

+ Toàn bộ chi tiết thiết bị hệ thống thông tin liên lạc sẽ do nhà thầu cung cấp vì trên thực tế tại Việt Nam mỗi nhà thầu có các quy mô và vùng quy hoạch riêng về hệ thống thông tin liên lạc.

4.8. Đánh giá môi trường chiến lược

- Phương pháp đánh giá:

+ Điều tra, khảo sát, thu thập các tài liệu, số liệu liên quan; đối chiếu bản đồ ngoài thực địa. Căn cứ vào các dữ liệu thu thập được trong quá trình khảo sát thực địa, các nguồn tài liệu có liên quan, phỏng vấn người có liên quan khi thực thi dự án.

+ Sử dụng phương pháp ma trận để đánh giá chi tiết các tác động trong từng công tác xây dựng cũng như từng giai đoạn khai thác.

+ Việc đánh giá mức độ tác động và giải pháp giảm thiểu dựa trên kinh nghiệm và các tiêu chuẩn về môi trường có liên quan.

- Đánh giá sự phù hợp giữa các quan điểm, mục tiêu của qui hoạch và các quan điểm, mục tiêu về bảo vệ môi trường:

+ Quy hoạch chi tiết nhấn mạnh các quan điểm chủ đạo để xây dựng và sử dụng quỹ đất hợp lý, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo các mục tiêu phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.

+ San nền phải đảm bảo tính ổn định của nền đắp và tính đến cả thiết kế thoát nước mưa để thu nước bề mặt.

+ Hệ thống giao thông phải đảm bảo khoảng cách ly cây xanh giữa hoạt động giao thông và dân cư trong khu vực. Xây dựng các bãi đỗ xe đảm bảo khoảng cách ly đến các khu vực ở.

+ Hệ thống thoát nước: Lượng nước bản sinh ra từ khu vực cần xây dựng hệ thống bể tự hoại quy mô nhỏ xử lý cục bộ trước khi thu gom vào trạm xử lý tập trung, chất lượng nước đầu ra được thu gom xử lý đạt QCVN 14/2008/BTNMT.

+ Quản lý chất thải rắn: Bố trí hệ thống các thùng chứa rác theo kích cỡ 100 lít -140 lít, đặt ven đường giao thông.

- Tiêu chí đánh giá tác động môi trường:

+ Để xác định các tiêu chí đánh giá tác động môi trường cần căn cứ vào các chỉ số môi trường, đây là yếu tố quan trọng xem xét các nguy cơ, đánh giá rủi ro đối với từng dự án thành phần trong giai đoạn xây dựng và vận hành.

+ Các tiêu chí đánh giá tác động môi trường sẽ đưa ra các thông tin về:

(+) Xác định đúng các tiêu chí đánh giá tác động môi trường sẽ giúp thực hiện thành công ĐMC và giúp đề xuất được những khuyến nghị có ích cho việc ra quyết định.

(+) Xác định đúng những thay đổi môi trường và các yếu tố chịu tác động khi xây dựng các công trình; có biện pháp quản lý, giám sát phù hợp.

(+) Các tiêu chí này sẽ được sử dụng trong chương trình quan trắc và giám sát môi trường khi xây dựng dự án và khi dự án đi vào hoạt động.

4.9. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tìm đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật không chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

5. Thành phần hồ sơ kèm theo

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ quy hoạch phân lô, tỷ lệ 1/500
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500
- Các bản vẽ thiết kế đô thị,
- Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật xây dựng, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ quy hoạch cấp nước, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và quản lý CTR, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ quy hoạch cấp điện, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ quy hoạch chiếu sáng, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ đánh giá hiện trạng môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500
- Thuyết minh tổng hợp kèm bản vẽ A3: 01 quyển

- Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết
- Đã CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

Điều 2. Giao UBND thành phố Lai Châu tổ chức công bố công khai quy hoạch; cấm mốc quy hoạch ngoài thực địa theo đồ án được phê duyệt theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Lai Châu và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh; } (báo cáo)
- Chủ tịch và các P.Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, Kt2.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Giàng A Tính