

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 đô thị thiên đường Mắc Ca tỉnh 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 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 491/BCTĐ –SXD ngày 08/5/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thiên đường Mắc Ca tỉnh Lai Châu, với các nội dung chủ yếu sau:

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

- Phạm vi, ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính Phường Tân Phong - Thành phố Lai Châu và Xã Nùng Nàng - Huyện Tam Đường, có phạm vi giới hạn như sau:

- + Phía Bắc: Giáp núi rừng hiện hữu.
- + Phía Nam: Giáp núi rừng hiện hữu.
- + Phía Đông: Giáp trung tâm thành phố Lai Châu.
- + Phía Tây: Giáp núi rừng hiện hữu.

2. Quy mô, tính chất quy hoạch

a) Quy mô:

- Diện tích: Khoảng 41,85 ha.
- Dân số: Khoảng 500 người.

b) Tính chất: Là khu đô thị kết hợp nghỉ dưỡng mới, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hiện đại với đầy đủ chức năng phục vụ cho cư trú, du lịch nghỉ dưỡng.

3. Mục tiêu

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Lai Châu; chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở; chương trình phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh.

- Đầu tư xây dựng khu đô thị mới kết hợp với các khu chức năng cao cấp hiện đại với các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

- Làm cơ sở để lập các dự án đầu tư, đề xuất việc thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Xác lập bản đồ quy hoạch chi tiết, tạo cơ sở để xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu vực nghiên cứu.

- Cắm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng cho các tuyến kỹ thuật.

- Đề xuất ranh giới cần quản lý bảo vệ và sử dụng đất phù hợp với đặc điểm và tình hình thực tế.

- Xác định mô hình, chính sách biện pháp quản lý khai thác quỹ đất đầu tư dự án, đảm bảo các quy định của pháp luật.

- Đảm bảo tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước và nguồn kinh phí để đầu tư cơ sở hạ tầng cho địa phương.

4. Các nội dung chính của đồ án quy hoạch

4.1. Đánh giá hiện trạng

4.1.1. Hiện trạng dân cư

Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có 10 hộ dân với khoảng 50 người dân đang sinh sống.

4.1.2. Hiện trạng sử dụng đất

Tổng diện tích 41,85ha, trong đó: Hiện trạng đất có rừng trồng là 8,76ha, hiện trạng đất không có rừng là 32,91ha (đất quy hoạch rừng phòng hộ là 19,15ha, đất quy hoạch rừng sản xuất là 22,52ha), đất sạch là 0,18ha.

4.1.3. Hiện trạng công trình kiến trúc

Trong khu vực nghiên cứu không có công trình kiến trúc.

4.1.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

- Hiện trạng giao thông

+ Giao thông đối ngoại: Hệ thống đường giao thông đối ngoại dẫn tới khu vực là trục đường Đại lộ Lê Lợi tiếp giáp phía Bắc khu đất; trục đường tỉnh 135 đi Nậm Tăm tiếp giáp phía Đông khu đất.

+ Giao thông đối nội: Hệ thống đường giao thông đối nội là đường mòn, đường đất phục vụ đi bộ.

- **Hiện trạng thoát nước mặt:** Khu vực nghiên cứu là vùng đất đồi núi cao, nước mưa tự chảy theo các tụ thủy xuống suối lân cận và một phần xuống lòng đất.

- **Hiện trạng vệ sinh môi trường:** Trong giới hạn khu vực nghiên cứu không có nguồn gây ô nhiễm ảnh hưởng đến môi trường.

- **Hiện trạng cấp nước:** Phía Đông khu đất trên trục đường Đại lộ Lê Lợi có tuyến ống cấp nước D150mm.

- **Hiện trạng cấp điện:** Phía Đông khu đất có tuyến điện 22kV chạy dọc theo đường tỉnh 135 (Thành phố Lai Châu – xã Nậm Tăm, huyện Sin Hồ).

- **Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường:** Trong giới hạn khu vực nghiên cứu phần lớn là đất lâm nghiệp. Tuy nhiên, tổng thể khu vực không có nguồn gây ô nhiễm ảnh hưởng đến môi trường.

- **Đánh giá đất xây dựng:** Căn cứ vào một số yếu tố tự nhiên, hiện trạng ngập úng, qua điều tra thực tế, sơ bộ đánh giá và phân loại đất xây dựng có địa hình đặc trưng miền núi, ít thuận lợi để phát triển xây dựng.

- **Hệ thống thông tin liên lạc:** Trong phạm vi quy hoạch nằm trong vùng phủ sóng của hệ thống điện thoại di động Mobiphone, Vinaphone, Viettel và các mạng di động khác do vậy có thể đáp ứng mọi nhu cầu về thông tin liên lạc. Tuy nhiên, khu vực quy hoạch hiện chưa có tuyến cáp quang chạy qua.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất

Trong khu vực nghiên cứu cơ cấu bao gồm các chức năng sử dụng đất như sau: Đất ở biệt thự, đất ở liền kề, đất du lịch, đất cây xanh cảnh quan, đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải, bãi xe), đất giao thông.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

| TT | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu | Diện tích đất | Tỷ lệ | Dân số |
|----|------------------------------------|---------|-------------------|------------|------------|
| | | | (m ²) | (%) | (người) |
| | Diện tích đất lập quy hoạch | | 418.543,85 | 100 | 500 |
| | Đất ở biệt thự | BT | 213.443,25 | 51 | |
| | Đất ở nhà liền kề | LK | 6.314,95 | 1,51 | |
| | Đất du lịch | DL | 126.144,61 | 30,14 | |
| | Đất cây xanh cảnh quan | CX | 5.890,45 | 1,41 | |
| | Đất hạ tầng kỹ thuật | P | 4.141,36 | 0,99 | |
| | Đất giao thông | | 62.609,28 | 14,96 | |

4.3. Bố cục quy hoạch mặt bằng tổng thể và tổ chức không gian kiến trúc

Khu đô thị thiên đường Mắc Ca tỉnh Lai Châu được bố trí thành 02 phân khu, cụ thể như sau:

- Phân khu 01: Diện tích khoảng 15,48ha bao gồm toàn bộ phía Tây dự án, cơ cấu sử dụng đất chủ yếu là đất du lịch sinh thái, với mật độ xây dựng thấp, tỷ lệ cây xanh cao, tạo lối xanh điều hòa khí hậu và điểm nhấn cảnh quan cho khu vực.

- Phân khu 02: Diện tích khoảng 26,37ha, bao gồm toàn bộ phía Đông và phía Nam dự án, cơ cấu sử dụng đất chủ yếu là đất biệt thự nghỉ dưỡng và một phần nhỏ là đất ở liền kề phía chân đồi. Cây xanh cảnh quan bố trí xen kẽ giữa các khu nhà, kết hợp hệ thống cây xanh sân vườn tạo điểm nhấn cảnh quan.

4.4. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

4.4.1. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

*** Quy hoạch san nền**

- Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình quá lớn, tận dụng các cơ sở hiện trạng.

- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị mới.

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục trực đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường, đảm bảo việc tôn nền không làm ảnh hưởng đến tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định.

- Khoanh vùng các khu vực tiến hành san lấp, tiến hành san nền cục bộ khu vực xây dựng công trình nhà ở.

- Thiết kế tường chắn ta luy tại những khu vực đào đắp lớn để ổn định nền đường cũng như công trình xây dựng đảm bảo cho mái đào cũng như mái đắp không bị sụt trượt. Thiết kế mái đào có độ dốc tối thiểu 1:0,5; mái đắp có độ dốc 1:0,75.

*** Quy hoạch thoát nước mưa**

- Phân chia lưu vực: Toàn bộ khu đô thị thiên đường Mắc Ca tỉnh Lai Châu được chia thành 01 lưu vực thoát nước. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống rãnh đỉnh và rãnh biên dọc hai bên đường giao thông.

- Giải pháp thoát nước: Mạng lưới phân tán để giảm kích thước tuyến rãnh. Hệ thống thoát nước sử dụng rãnh hở bố trí dọc hai bên tuyến đường giao thông, khẩu độ thoát nước tối thiểu $H=0,4m$, $b=0,4m$. Nước mưa dẫn từ đỉnh núi và thu gom bằng tuyến cống hộp $B \times H=1,5 \times 1,5m$ sau đó xả ra tuyến suối phía Đông khu đất.

*** Quy hoạch hệ thống giao thông**

- Đường chính khu giới thiệu sản phẩm: Là các trục chính dẫn từ thành phố lên khu đất bao gồm mặt cắt thiết kế 1-1 và 2-2.

- Chỉ tiêu kỹ thuật:

+ Mặt cắt 1-1: Mặt cắt ngang đường rộng 9,0 m ($1,0+7,0+1,0$)m; lòng đường rộng 7,0m; lề đường hai bên mỗi bên rộng 1,0m.

+ Mặt cắt 2-3: Mặt cắt ngang đường rộng 4,0m (0,5+3,0+0,5)m; lòng đường rộng 3m, lề đường hai bên mỗi bên rộng 0,5m.

+ Độ dốc ngang đường 2%, độ dốc vỉa hè 1,5%.

+ Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

+ Chỉ giới xây dựng toàn tuyến trùng chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi phía sau các dãy nhà liên kế theo mật độ xây dựng tối đa cho phép và đảm bảo khoảng cách các dãy nhà quay lưng vào nhau tối thiểu 2,4m. Đoạn qua các công trình nhà ở biệt thự chỉ giới xây dựng lùi vào 2,4m so với chỉ giới đường đỏ. Đoạn qua công trình công cộng chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.

4.4.2. Quy hoạch cấp điện

a) Nguồn cấp điện

- Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp trong khu dân cư được lấy nguồn từ đường điện trung áp hiện trạng 22KV chạy ngang qua khu đất.

- Nhu cầu dùng điện: Tổng nhu cầu dùng điện khoản 591,05 KVA.

b) Trạm biến áp

Giữ nguyên công suất và vị trí trạm biến áp hiện trạng 400KVA, cải tạo đặt trong trạm biến áp kios đảm bảo an toàn và tính thẩm mỹ. Xây dựng mới 2 trạm biến áp kios đầu nối tiếp phục vụ cho từng khu vực của dự án.

| BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP ĐIỆN | | | | |
|--|-------------------------------|--|--------|------------|
| Hệ thống điện trung áp | | | | |
| Stt | Hạng mục | Thông số kỹ thuật | Đơn vị | Khối lượng |
| 1 | TBA | Trạm biến áp quy hoạch số 1 22/0,4KV - 560KVA | Trạm | 1 |
| 2 | TBA | Trạm biến áp quy hoạch số 1 22/0,4KV - 250KVA | Trạm | 1 |
| 3 | Đường dây 22kv quy hoạch mới | CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3X150mm ² | m | 2,747 |
| Hệ thống cấp điện sinh hoạt | | | | |
| Stt | Hạng mục | Thông số kỹ thuật | Đơn vị | Khối lượng |
| 1 | Đường dây hạ áp 0,4kv đi ngầm | CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC | m | 7,419 |

| | | | | |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------|------------|
| 2 | Tủ điện sinh hoạt | Tủ Pillar | tủ | 39 |
| Hệ thống điện chiếu sáng | | | | |
| Stt | Hạng mục | Thông số kỹ thuật | Đơn vị | Khối lượng |
| 1 | Đường dây chiếu sáng | CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4X16 MM | m | 9,369 |
| 2 | Đèn đường trực chính | Led 100W | cái | 314 |
| 3 | Tủ điện chiếu sáng | Tủ Pillar | tủ | 2 |

4.4.3. Quy hoạch thông tin liên lạc

Bảng tổng hợp khối lượng thông tin liên lạc

| STT | Hạng mục | Đơn vị | Khối lượng |
|-----|------------------------------|--------|------------|
| 1 | Cáp thông tin liên lạc chính | m | 20 |
| 2 | Cáp thông tin liên lạc PP | m | 7.486,57 |
| 3 | Tủ MDF trung tâm | Tủ | 1 |
| 4 | Tủ ODF phân phối | Tủ | 52 |

4.4.4. Quy hoạch cấp nước

a) Nguồn cấp nước sạch: Nguồn nước cấp cho khu đô thị được lấy từ đường ống D150 hiện có nằm phía Đông khu đất trên trục đường Đại lộ Lê Lợi; nước được cấp từ nhà máy cấp nước Tả Lèng.

b) Mạng lưới đường ống cấp nước: Được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng hở, mạng phân phối sử dụng vật liệu HDPE đường kính từ D110mm.

- Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống D50 đến D75. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng hở, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa không chế.

- Mạng ống cấp được không chế bởi các tê, cút, van khoá.

- Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.

- Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực làm việc PN = 8 bar.

- Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,6 m tính từ đỉnh ống.

- Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Đường kính ống lồng lớn hơn các ống tương ứng hai cấp tùy trường hợp thực tế.

- Dưới các phụ kiện van, tê, cút của tuyến ống chính cần đặt các gối đỡ bê tông.

- Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả 100 ÷ 150m/ trụ.

4.4.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải

Bảng thống kê khối lượng thoát nước thải

| Bảng tổng hợp khối lượng | | | |
|---------------------------------|-------------------------------|---------------|----------------------------|
| STT | Hạng mục | Đơn vị | Khối lượng tạm tính |
| 1 | Ống thoát nước thải HDPE D300 | m | 946 |
| 2 | Ống thoát nước thải HDPE D200 | m | 1.922 |
| 3 | Ống thoát nước thải HDPE D140 | m | 5.933 |
| 4 | Ga thu thăm kết hợp | cái | 14 |
| 5 | Điểm tập kết rác | cái | 1 |

b) Phân loại rác thải và phương thức thu gom:

- Quy hoạch khu vực phân kiến trúc xác định phát triển bao gồm khu điều hành, các khu quy hoạch và các khu có chức năng khác. Để có thể đưa ra các phương thức thu gom rác thải hợp lý cần tiến hành phân loại rác thải như sau:

+ Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng cần xây dựng hệ thống đổ rác từ trên tầng cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên, xe chở rác sẽ thu rác trực tiếp từ bể rác này hoặc thu gom do ban quản lý công trình chịu trách nhiệm.

+ Đối với khu dịch vụ công cộng cần có bể rác hoặc thùng rác to có nắp đậy kín và hợp đồng thu gom rác với các đơn vị thu gom.

+ Trên các trục đường cần đặt các thùng rác con công cộng khoảng cách của các thùng rác từ 60m - 80m/1thùng để người dân thuận tiện bỏ rác.

4.5. Thiết kế đô thị

Các công trình xây dựng phải tuân thủ yêu cầu thiết kế đô thị về mặt bằng bố trí công trình, cốt cao độ các tầng, các quy định về công trình (mái, ban công,

bạc thêm, màu sắc, vật liệu trang trí...) được quy định tại bản vẽ thiết kế đô thị, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Chiều cao công trình: Nhà ở chia lô: 1 ÷ 5 tầng

Khoảng lùi tối thiểu của công trình: Nhà ở chia lô: 3m, nhà biệt thự: 3m.

4.6. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

Nội dung đánh giá môi trường chiến lược thực hiện theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

5. Quy định quản lý

Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thiên đường Mắc Ca tỉnh Lai Châu được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra, còn phải tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước và các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

6. 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 đất xây dựng, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ quy hoạch giao thông, 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, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ quy hoạch cấp điện – chiếu sáng, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500
- Bản vẽ thiết kế đô thị,

- Thuyết minh tổng hợp kèm bản vẽ A3: 01 quyển
- Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết
- Đĩa 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 Sở Xây dựng 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Lai Châu; Chủ tịch UBND huyện Tam Đường 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; } (báo cáo)
- TT. HĐND tỉnh; }
- Chủ tịch và các P.Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, Kt2.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hà Trọng Hải