

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

Số: 2868/QĐ-UBND

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

Lào Cai, ngày 21 tháng 6 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết Tổ hợp dịch vụ cao cấp khu trung tâm 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 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 Quyết định số 47/2012/QĐ-UBND ngày 10/10/2012 của UBND tỉnh Lào Cai ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và quản lý chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

Căn cứ vào các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 09/3/2016 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đô thị du lịch Sa Pa;

Căn cứ Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 30/3/2017 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Tổ hợp dịch vụ cao cấp khu trung tâm Sa Pa;

Căn cứ Kết luận số 179-KL/TU ngày 13/01/2017 của Ban Thường vụ tỉnh ủy về Quy hoạch chi tiết Tổ hợp dịch vụ cao cấp khu Trung tâm Sa Pa;

Căn cứ Công văn số 254/TC-QC ngày 07/6/2017 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Biên bản họp ngày 06/6/2017 về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án quy hoạch chi tiết Tổ hợp dịch vụ cao cấp Khu trung tâm Sa Pa (khu hành chính cũ);

Căn cứ Công văn số 1165/UBND-KT&HT ngày 08/6/2017 của UBND huyện Sa Pa về việc làm rõ thêm nội dung đồ án quy hoạch Tổ hợp dịch vụ cao cấp Khu trung tâm Sa Pa;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 263/TTr-SXD ngày 20/6/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Tổ hợp dịch vụ cao cấp khu trung tâm Sa Pa với nội dung như sau:

(Có hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm theo).

1. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí quy hoạch: Thuộc thị trấn Sa Pa, huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

b) Ranh giới quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Đông giáp đường Điện Biên;
- Phía Tây giáp đường Xuân Viên và đường Xuân Hồ;
- Phía Nam giáp đường Ngũ Chỉ Sơn và đường Lê Văn Tám;
- Phía Bắc giáp Quốc lộ 4D (đường Điện Biên Phủ).

c) Quy mô lập quy hoạch: Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết 17,0 ha.

2. Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Cơ cấu quy hoạch: Khu Tổ hợp dịch vụ cao cấp khu trung tâm Sa Pa gồm 3 khu chức năng chính:

- (1). Khu công trình hỗn hợp;
- (2). Khu công trình khách sạn, dịch vụ và dân cư;
- (3). Khu hồ trung tâm và quảng trường.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Xây dựng Khu tổ hợp dịch vụ cao cấp khu trung tâm Sa Pa đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị và du lịch, hình thành một khu trung tâm dịch vụ cao cấp của đô thị du lịch Quốc gia;

- Các yếu tố quy hoạch xác định cảm giác “hình ảnh” và trải nghiệm thực tế của khu vực Tổ hợp dịch vụ cao cấp khu trung tâm Sa Pa, bao gồm:

+ Các tòa nhà (kiến trúc đồng nhất, có công trình điểm nhấn, có công trình định hướng).

+ Đường phố;

+ Không gian hồ trung tâm;

+ Các nút điểm nhấn (Quảng trường mở rộng cạnh rìa nước);

- Kiến trúc, màu sắc và kết cấu của từng khu trong Tổ hợp dịch vụ cao cấp khu trung tâm Sa Pa có sự thống nhất chung.

- Khu vực quảng trường như một nút được bao quanh bởi các tòa nhà và có không gian mở ra hồ trung tâm.

- Khu công viên, đường xung quanh hồ trung tâm tạo đủ không gian mở để kết nối giữa các công trình với mặt hồ.

3. Quy hoạch sử dụng đất

a) Đất dịch vụ: Tổng diện tích 19.405m²; ký hiệu ô đất DV1 đến DV10; mục đích xây dựng các công trình dịch vụ du lịch có nhiều chức năng như trung tâm

thương mại, nhà hàng, khu vui chơi giải trí; mật độ xây dựng tối đa theo từng lô đất từ 15% - 90%; chiều cao xây dựng tối đa theo từng lô đất từ 5m - 45m; tầng cao tối đa từ 1 - 11 tầng (mật độ xây dựng, chiều cao của từng lô đất được quy định cụ thể trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất).

b) Đất khách sạn: Tổng diện tích 16.810m²; ký hiệu ô đất KS1 đến KS5; mục đích xây dựng các công trình khách sạn tiêu chuẩn từ 3* trở lên; mật độ xây dựng tối đa 80%; chiều cao xây dựng tối đa theo từng lô đất từ 28 - 36m; tầng cao tối đa từ 7 - 9 tầng (mật độ xây dựng, chiều cao của từng lô đất được quy định cụ thể trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất).

c) Đất hỗn hợp: Tổng diện tích 42.905m²; ký hiệu ô đất HH1 và HH2; mục đích xây dựng các công trình có nhiều chức năng như trung tâm thương mại, nhà hàng, căn hộ...; mật độ xây dựng tối đa 61%; chiều cao xây dựng tối đa 50,2m, tầng cao tối đa 14 tầng (chưa bao gồm 3 tầng bán hầm) đối với ô đất HH1; chiều cao xây dựng tối đa 14,5m, tầng cao tối đa 4 tầng đối với ô đất HH2.

d) Đất ở: Tổng diện tích 3.410m² gồm: Đất ở tái định cư và ở hiện trạng chính trang.

- Đất ở tái định cư: Diện tích 2.340m²; ký hiệu ô đất TĐC; mục đích xây dựng công trình nhà ở liên kế.

- Đất ở hiện trạng - chính trang: Diện tích 1.070m²; ký hiệu ô đất OHT; mục đích là các công trình nhà ở hiện trạng giữ lại chính trang. Các công trình này khi cải tạo, xây dựng mới phải tuân thủ các chỉ tiêu theo quy hoạch được phê duyệt:

+ Mật độ xây dựng:

Nếu diện tích của lô đất ≤ 100m², thì MĐXD ≤ 80%;

Nếu diện tích của lô đất >100m² đến ≤ 150m², thì MĐXD ≤ 70%;

Nếu diện tích của lô đất >150m², thì MĐXD ≤ 60%.

+ Chiều cao xây dựng tối đa 14,5m (tầng cao tối đa 4 tầng).

e) Đất quảng trường: Tổng diện tích 6.675m²; ký hiệu ô đất QT; mục đích xây dựng quảng trường hồ trung tâm.

f) Đất sân biểu diễn ngoài trời: Tổng diện tích 955m²; ký hiệu ô đất SK; mục đích xây dựng sân khấu biểu diễn ngoài trời.

g) Đất cây xanh: Tổng diện tích 10.440m²; ký hiệu ô đất CX1 đến CX3; mục đích là hệ thống công viên, vườn dạo quanh hồ trung tâm.

h) Đất hạ tầng kỹ thuật và đất khác: Tổng diện tích 27.490m².

4. Bảng thống kê sử dụng đất

Số TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Chiều cao tối đa (m)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lượng (lô)	Tỷ lệ (%)
1.	Đất dịch vụ	DV	19.405				10	11,41
1.1	Đất dịch vụ	DV1	3.760	80	28	7	1	2,21

1.2		DV2	200	90	5	1	1	0,12
1.3		DV3	200	90	5	1	1	0,12
1.4		DV4	250	90	5	1	1	0,15
1.5		DV5	175	90	5	1	1	0,10
1.6		DV6	3.110	80	28	7	1	1,83
1.7		DV7	530	40	45	11	1	0,31
1.8		DV8	4.895	60	20	5	1	2,88
1.9		DV9	3.740	60	20	5	1	2,20
1.10		DV10	2.545	15	5	1	1	1,50
2.	Đất khách sạn	KS	16.810				5	9,89
2.1		KS1	7.145	80	36	9	1	4,20
2.2		KS2	3.080	80	28	7	1	1,81
2.3	Đất khách sạn	KS3	2.700	80	28	7	1	1,59
2.4		KS4	1.475	80	28	7	1	0,87
2.5		KS5	2.410	80	28	7	1	1,42
3	Đất hỗn hợp	HH	42.905				2	25,24
3.1		HH1	41.820	61	50,2	14	1	24,60
3.2	Đất hỗn hợp	HH2	1.085	60	14,5	4	1	0,64
4.	Đất quảng trường	QT	6.675				1	3,93
5.	Đất ở tái định cư	TĐC	2.340	80	14,5	4	23	1,38
6.	Đất ở hiện trạng chính trang	OHT	1.070	80	14,5	4		0,63
7.	Đất cây xanh	CX	10.440					6,14
8.	Mặt nước	MN	41.910					24,65
9.	Đất sân biểu diễn ngoài trời	SK	955					0,56
10.	Đất giao thông + HTKT khác		27.490					16,17
11.	Tổng		170.000					100,00

5. Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

a1. Giải pháp thiết kế:

- Quy hoạch mới Tuyến đường S1 có quy mô B mặt = 7.0m, B vỉa hè = 2x3.0m.
- Nâng cấp tuyến đường Lê Hồng Phong và đường Lê Quý Đôn có cùng quy mô B mặt = 7.0m, B vỉa hè = 2x2.0m.
- Nâng cấp tuyến đường Xuân Hồ (đường S2) có quy mô B mặt = 5.0m, B vỉa hè = 2x0.5m.
- Do khu vực quy hoạch là khu tổ hợp dịch vụ, du lịch với địa hình có sự chênh cao lớn đồng thời khuyến khích mô hình đi bộ trong khu nên thiết kế các tuyến

đường đi bộ, đường bậc đường B1, đường B2, Đường B3, đường B4. Các tuyến đường này có chiều rộng mặt đường từ 6.0m - 7.0m.

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

- Chỉ giới đường đỏ của tuyến 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 thể hiện trong bản đồ quy hoạch giao thông.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới xây dựng cho các công trình hỗn hợp được xây dựng lùi vào $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ.

+ Chỉ giới xây dựng cho các công trình hỗn hợp, dịch vụ, khách sạn dọc Quốc lộ 4D được xây dựng lùi vào $\geq 4m$ so với chỉ giới đường đỏ (là chỉ giới đường đỏ Quốc lộ 4D đã mở rộng lộ giới lên 18m theo quy hoạch đã phê duyệt).

+ Chỉ giới xây dựng cho các công trình nhà ở dọc Quốc lộ 4D được xây dựng lùi 3,25m so với chỉ giới đường đỏ (là chỉ giới đường đỏ Quốc lộ 4D đã mở rộng lộ giới lên 18m theo quy hoạch đã phê duyệt).

+ Chỉ giới xây dựng cho các công trình khách sạn và dịch vụ (không tiếp giáp với Quốc lộ 4D) được xây dựng lùi vào $\geq 1.5m$ so với chỉ giới đường đỏ.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

b1. San nền:

- Đảm bảo được thoát nước mặt bằng.

- Phù hợp với độ dốc các tuyến đường và mục đích sử dụng của lô đất.

- Khi xây dựng sẽ tận dụng các vị trí thấp hơn mặt đường để xây dựng tầng hầm hoặc tầng bán hầm.

- Các mặt bằng bố trí công trình được san theo từng cao độ cụ thể không san bám theo mặt đường (xem cụ thể trong bản vẽ Chuẩn bị kỹ thuật).

- Mặt bằng TĐC dự kiến được san thấp hơn mặt đường quốc lộ 4D trung bình 4m (để xây tầng âm) hoặc bằng với mặt bằng đường quốc lộ 4D; giữa mặt bằng này và mặt bằng KS1 có một hệ thống kê đứng bê tông cốt thép với chiều cao trung bình 7.0 - 11.0m, đảm bảo an toàn, ổn định địa chất công trình cho khu tái định cư.

- Hệ thống kê, đường dạo, tiểu công viên xung quanh hồ trung tâm mới được đầu tư cải tạo nên được tận dụng lại khi quy hoạch.

b2. Thoát nước mặt:

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

- Thoát nước mặt trong khu vực quy hoạch sử dụng kết hợp giữa cống tròn D50cm, cống tròn D75cm và cống tròn D100cm; cống tròn được bố trí dọc theo các đường; trung bình 30m bố trí một hố ga thu nước để thu nước từ mặt đường và các mặt bằng hai bên.

- Xây dựng tuyến cống bản 2mx2m chạy từ hồ trung tâm đến vị trí đầu vào cống bản 2x2m hiện trạng trên đường quốc lộ 4D để thoát toàn bộ nước lưu vực từ hồ và các lưu vực xung quanh.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu khoảng $Q = 1.900 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.
- Nguồn nước lấy từ nhà máy nước thị trấn Sa Pa.
- Tổ chức mạng lưới đường ống:
 - + Lấy trực tiếp từ đường ống cấp nước bằng thép D150 trên đường Quốc lộ 4D.
 - + Xây dựng tuyến ống chính HDPE D110 trên cơ sở đó phân nhánh ra các đường ống phân phối có đường kính D75 cấp đến chân công trình.
 - + Hai tuyến đường Lê Quý Đôn, Lê Hồng Phong tháo dỡ tuyến ống thép và ống gang D100 thay bằng đường ống HDPE D110, D75 đồng bộ toàn quy hoạch.
- Bố trí các nút van chặn, hố khởi thủy nhằm thuận tiện cho quản lý và điều phối cấp nước.
 - Sử dụng ống HDPE loại PN10 và các thiết bị đấu nối đồng bộ tương đương, độ sâu chôn ống dọc vỉa hè $>0.4\text{m}$, dưới lòng đường giao thông $>0.7\text{m}$.
 - Bố trí các trụ cứu hỏa trên tuyến ống $D \geq 100$. Bán kính phục vụ của 1 trụ không quá 150m.

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

d1. Nguồn điện, trạm biến áp:

- Nguồn điện: Trước mắt lấy từ đường dây 10kV sau trạm trung gian 35/10kV Sa Pa qua khu quy hoạch. Sau khi trạm 110kV Sa Pa đi vào vận hành; dự án xuất tuyến trạm 110kV Sa Pa xây dựng xong sẽ chuyển sang sử dụng nguồn từ đường dây 22kv từ trạm 110kV Sa Pa tới khu quy hoạch.

- Trạm biến áp:

+ Giữ lại các trạm biến áp "Bệnh Viện 1, 2, 4" cấp điện cho các khu dân cư, công cộng giáp khu quy hoạch và khu tái định cư. Tháo dỡ 02 trạm biến áp hiện trạng (Bờ Hồ 1, Trường Nội trú) để tạo quỹ đất bố trí các khu chức năng.

+ Tổng công suất yêu cầu dự kiến cho toàn bộ khu quy hoạch là 6.496kVA.

- Dựa vào bảng tính toán nhu cầu sử dụng điện dự kiến xây dựng mới 10 trạm biến áp phân phối hạ thế 10(22)/0,4kV phục vụ cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch và dự phòng phát triển phụ tải khu quy hoạch. Trong đó gồm 04 trạm biến áp cấp điện khách sạn (KS), 04 trạm cấp điện các khu dịch vụ (DV) và 02 trạm cấp điện các khu hỗn hợp.

- Công suất thiết kế theo quy hoạch chỉ là dự kiến, có thể thay đổi khi lập dự án cụ thể. Phương án đấu nối cụ thể và phương thức vận hành sẽ được làm rõ trong các giai đoạn tiếp theo của các dự án đầu tư.

d2. Lưới điện:

- Di chuyển, hạ ngầm một tuyến đường dây 10(22)kV dọc tuyến đường Quốc lộ 4D để mở rộng đường giao thông đồng thời đảm bảo mỹ quan cho khu quy hoạch.

- Xây dựng mới các tuyến đường dây ngầm 22kV cấp điện từ đường dây 22kV hiện trạng tới các trạm biến áp xây mới trong khu quy hoạch.

- Lưới điện hạ thế: Xây dựng mới tuyến đường dây ngầm hạ thế 0,4kV cấp điện cho khu tái định cư. Phần đường dây hạ thế cấp điện các khu dịch vụ, khách sạn, công trình hỗn hợp sẽ được đầu tư cùng các công trình xây dựng.

- Xây dựng các tuyến đường dây chiếu sáng ngầm dọc các tuyến đường giao thông chính, sử dụng bộ đèn cao áp sodium 150W-250W lắp trên các cột đèn có kiểu dáng thẩm mỹ. Các tuyến đường đi bộ, đường cảnh quan sử dụng các cột đèn sân vườn chiếu sáng kết hợp trang trí.

d3. Thông tin liên lạc: Xây dựng hệ thống thông tin, điện nhẹ, các dịch vụ kỹ thuật khác được hạ ngầm, 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. Dự kiến công trình viễn thông sẽ tổ chức cho đơn vị cung cấp dịch vụ triển khai và kinh doanh theo hợp đồng.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

e1. Thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn nước thải xả ra là 150l/người.ngđ; tỷ lệ thu gom tính toán với 80%; tổng lượng nước thải khoảng 1.500 m³/ngđ.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng đi trong ống kín (nước thải sinh hoạt phải qua xử lý sơ bộ tại các công trình mới cho phép gom vào cống thoát nước) toàn bộ nước thải được thu gom theo hai hướng ra tuyến cống D400 (dọc theo tuyến đường 04 làn xe nối cao tốc Nội Bài - Lào Cai đến Sa Pa) về trạm xử lý nước thải chung của đô thị Sa Pa để xử lý.

- Hệ thống cống thu gom có đường kính D160-315mm. Sử dụng cống nhựa PVC; bố trí các giếng thăm, giếng thu nước thải theo quy định.

- Nước thải sau khi xử lý đảm bảo tiêu chuẩn TCVN 7222/2002 (tiêu chuẩn nước thải sau trạm XLNT tập trung) và quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thải ra môi trường.

e2. Vệ sinh môi trường: Rác thải được tổ chức thu gom hàng ngày về các điểm ga rác để phân loại sau đó được xe chuyên dụng đưa đi xử lý theo hệ thống xử lý rác của đô thị Sa Pa; quy hoạch bố trí các điểm tập kết chất thải rắn và các thùng rác công cộng.

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 Sa Pa, Sở Xây dựng và Thủ trưởng các 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: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND huyện Sa Pa, Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT UBND tỉnh;
- Như điều 3 QĐ;
- UBND huyện Sa Pa (04 bản);
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT, TNMT1, QLĐT4.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Dương