

Số: 40/NQ-HĐND

Sa Pa, ngày 12 tháng 11 năm 2024

NGHỊ QUYẾT

**Thông qua nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết
điểm dân cư Nậm Than, xã Liên Minh, thị xã Sa Pa**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THỊ XÃ SA PA
KHÓA XIX - KỲ HỌP THỨ 16
(Kỳ họp chuyên đề giải quyết công việc phát sinh)**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy
định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa
đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng
quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy
hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng
và quy hoạch nông thôn;

Xét Tờ trình số: 584/TTr-UBND ngày 07/11/2024 của UBND thị xã Sa Pa
về việc đề nghị thống nhất thông qua nội dung đồ án: Quy hoạch chi tiết điểm dân
cư Nậm Than, xã Liên Minh, thị xã Sa Pa; Báo cáo thẩm tra số: 440/BC-KTXH
ngày 08/11/2024 của Ban Kinh tế - Xã hội, Hội đồng nhân dân thị xã và ý kiến
của đại biểu HĐND thị xã tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Nhất trí thông qua nội dung đồ án: Quy hoạch chi tiết điểm dân cư
Nậm Than, xã Liên Minh, thị xã Sa Pa, gồm các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới

- + Phía Đông Bắc giáp suối Nậm Than;
- + Phía Đông Nam giáp khu dân cư hiện trạng và đất nông, lâm nghiệp;

- + Phía Tây Nam giáp đồi lâm nghiệp (đồi cao);
- + Phía Tây Bắc giáp đồi nông, lâm nghiệp.

2. Quy mô lập quy hoạch

- + Tổng diện tích lập quy hoạch: 10,0 ha.
- + Dân số: Khoảng: 420 người;
- + Quy hoạch được lập trên bản đồ tỷ lệ 1/500.

3. Mục tiêu

Cụ thể hóa các khu chức năng trong tổng thể quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt. Phù hợp với điều kiện phát triển về kinh tế, chính trị, văn hoá, xã hội trong khu vực. Các khu chức năng hình thành phải đảm bảo tính kết nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các tiêu chí đề ra của quy hoạch chung.

Tạo động lực thúc đẩy phát triển hạ tầng xã hội và kỹ thuật với việc phân khu chức năng rõ ràng, cải tạo cảnh quan môi trường khu vực, tạo nên sự hài hòa giữa công trình nhân tạo và môi trường cảnh quan, không gian kiến trúc khu vực, ổn định đời sống dân cư và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân trong khu vực.

Hình thành điểm dân cư mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, kết nối thuận tiện với các khu vực dân cư phụ cận và khu trung tâm xã.

(Nội dung quy hoạch chi tiết theo phụ lục kèm theo)

Điều 2. Trách nhiệm và hiệu lực thi hành

1. Ủy ban nhân dân thị xã chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và các vị Đại biểu Hội đồng nhân dân chịu trách nhiệm giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thị xã Sa Pa Khóa XIX, kỳ họp thứ 16 (kỳ họp chuyên đề giải quyết công việc phát sinh) thông qua ngày 12 tháng 11 năm 2024 và có hiệu lực kể từ ngày thông qua./. *2b*

Nơi nhận:

- TT HĐND, UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng, KH & ĐT;
- TT Thị ủy, HĐND, UBND thị xã;
- UBMT tổ quốc và các đoàn thể thị xã;
- Các Ban HĐND thị xã;
- Đại biểu HĐND thị xã;
- Các thành viên UBND thị xã;
- HĐND, UBND các xã, phường;
- Lãnh đạo VP, các CV;
- Công thông tin điện tử thị xã;
- Lưu: VT, Ban KTXH. *2b*

CHỦ TỊCH



Phan Đăng Toàn

PHỤ LỤC NỘI DUNG ĐỒ ÁN
Nội dung Quy hoạch chi tiết điểm dân cư Nậm Than,
xã Liên Minh, thị xã Sa Pa

1. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tạo hình ảnh điểm dân cư mang nét đặc trưng, có mật độ trung bình, với trục đường chính chạy xuyên suốt khu quy hoạch và các tuyến đường nhánh kết nối từ tuyến đường trục chính liên kết các khu vực chức năng.

- Bố trí các quỹ đất ở bám dọc tuyến đường, với hình thức nhà ở nông thôn kết hợp sản xuất chăn nuôi hộ gia đình.

2. Quy hoạch sử dụng đất

a. Đất giáo dục (điểm trường Mầm non): Gồm 01 ô đất, ký hiệu: DGD, diện tích 3.683,45m². Là khu vực xây dựng điểm trường Mầm non cho khu dân cư. Mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 12,5m.

b. Đất văn hóa: Gồm 01 ô đất, ký hiệu: DVH, diện tích 818,10m². Là khu vực xây dựng nhà văn hóa, sinh hoạt công đồng cho khu dân cư. Mật độ xây dựng tối đa 40%; chiều cao xây dựng tối đa 9,0m.

c. Đất ở: Tổng diện tích 35.282,23m², bao gồm:

+ Đất ở hiện trạng chỉnh trang: Gồm 09 lô đất, ký hiệu: HT1-HT9, diện tích 23.912,11m². Là khu vực nhà ở hiện trạng, ổn định phù hợp quy hoạch. Khi triển khai xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang cần tuân thủ các chỉ tiêu kỹ thuật (mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng,...)

+ Đất ở nông thôn sắp xếp mới: Gồm 08 lô đất, ký hiệu: ONT1-ONT8, tổng diện tích 11.370,12m². Mục đích bố trí, sắp xếp đất ở dân cư mới theo hình thức nhà ở nông thôn. Diện tích trung bình $\geq 150\text{m}^2/\text{lô}$, chiều rộng bám mặt đường $\geq 12\text{m}$; Mật độ xây dựng tối đa 80%; Chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (3 tầng).

** Ghi chú: Mật độ xây dựng tối đa với từng thửa đất ở sẽ được tính toán, quy định cụ thể theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, khi triển khai cấp giấy phép xây dựng và không vượt quá mật độ xây dựng tối đa đã quy định trong đồ án quy hoạch.*

d. Đất rừng sản xuất: Gồm 02 ô đất, ký hiệu: RSX1- RSX2, tổng diện tích 10.207,00m². Mục đích sử dụng đất trồng rừng sản xuất

e. Đất trồng lúa: Gồm 04 ô đất, ký hiệu: TL1- TL4, tổng diện tích 32.257,1m². Mục đích sử dụng trồng lúa.

f. Mặt nước: Tổng diện tích 92,59m² ký hiệu MN. Mục đích sử dụng rãnh nước tưới tiêu

g. Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích 18.257,30m²; Mục đích sử dụng làm đường giao thông, vỉa hè, bãi đỗ xe, trạm biến áp, điểm thu gom rác thải và đất khác,..

(Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định phê duyệt Quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định)

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

3.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

*San nền:

- Các mặt bằng bố trí dân cư mới sẽ được san cao hơn cao độ mép đường từ 0,2m đến 3,0m, các vị trí đồi cao san giạt cấp theo địa hình, độ dốc dọc bám theo dốc dọc đường, các vị trí taluy âm cao có địa chất ổn định có thể kết hợp xây nhà theo địa hình để hạn chế đào đắp. Đối với các lô đất văn hóa và đất giáo dục được san nền phù hợp với địa hình tự nhiên và các công trình xung quanh.

- Đối với các khu vực đất ở hiện trạng chỉnh trang khi xây dựng công trình hoặc nhà ở cần tự san gạt để đảm bảo phù hợp với cao độ của các tuyến đường, hiện trạng và các mặt bằng xung quanh.

* Giải pháp thiết kế kè:

- Tại các vị trí các mặt bằng chênh cao độ thiết kế hệ thống kè đứng để đảm bảo ổn định cho mặt bằng.

*Thoát nước mưa:

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

- Chạy dọc các tuyến đường thiết kế rãnh hở BTXM để thu nước từ các mặt bằng và các tuyến đường giao thông, tại các vị trí qua nhà dân bố trí các tấm đan trên mặt rãnh để làm lối đi lại cho người dân. Toàn bộ lượng nước mặt được thu và thoát ra hiện trạng bằng các hệ thống cửa xả cống tròn D100.

3.2. Quy hoạch giao thông

- Các tuyến đường hiện trạng bao quanh khu quy hoạch được giữ nguyên theo hiện trạng. chỉ thiết kế các tuyến đường nối vào đường hiện trạng đã có. các tuyến đường có quy mô mặt cắt như sau:

- Nâng cấp tuyến đường liên thôn NT1 chạy dọc qua khu lập quy hoạch. Tuyến đường có quy mô mặt cắt ngang: bề rộng mặt đường $B_{\text{mặt}} = 5.00\text{m}$; bề rộng lề đường $B_{\text{lề}} = 2 \times 1.50\text{m}$; bề rộng nền đường $B_{\text{nền}} = 8.00\text{m}$.

- Thiết kế mới các tuyến đường nội bộ NT2, NT3, NT4 và NT5 có quy mô mặt cắt ngang như sau:

- Tuyến đường NT2, NT4 và NT5 có quy mô mặt cắt ngang: bề rộng mặt đường $B_{\text{mặt}} = 3.50\text{m}$; bề rộng lề đường $B_{\text{lề}} = 0.50\text{m} + 1.50\text{m}$; bề rộng nền đường $B_{\text{nền}} = 5.50\text{m}$.

- Tuyến đường NT3 có quy mô mặt cắt ngang: bề rộng mặt đường $B_{\text{mặt}} = 3.50\text{m}$; bề rộng lề đường $B_{\text{lề}} = 2 \times 1.50\text{m}$; bề rộng nền đường $B_{\text{nền}} = 6.50\text{m}$.

- Các tuyến đường sử dụng kết cấu mặt đường bê tông xi măng hoặc bê tông nhựa đảm bảo $E_{\text{yc}} \geq 95 \text{ mpa}$.

* Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới xây dựng cho công trình văn hóa và giáo dục cách tối thiểu 3,00m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường và so với ranh giới lô đất.

+ Chỉ giới xây dựng cho công trình ở mới và công trình ở hiện trạng chỉnh trang cách tối thiểu 1,50 m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường; phía sau và hai bên có thể trùng với ranh giới lô đất.

(Chi tiết theo bản vẽ giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng)

3.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Theo định hướng quy hoạch chung xây dựng xã Liên Minh đã xác định Nâng cấp cải tạo công trình cấp nước hiện có ở phía Đông Nam cách khu vực 3.600m lấy nguồn nước suối.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Nâng cấp cải tạo xây mới công trình cấp nước đầu nguồn với modul công suất đạt 70m³/ngđ (gồm hồ thu nước đầu mối, bể lọc, bể chứa)

+ Nước sạch được dẫn từ công trình cấp nước về khu quy hoạch bằng ống D110 sau đó đầu nối xuống ống D63-D50 cấp nước đến chân công trình.

+ Mạng ống cấp dịch vụ được không chế bởi các nút van chặn, tê, cắt, van khoá.

+ Độ sâu chôn ống cấp nước không nhỏ hơn 0,4m đoạn đi dưới vỉa hè. Đoạn qua đường phải có ống thép lồng bảo vệ hoặc chôn sâu tối thiểu 0,7m.

3.4. Quy hoạch Cấp điện và thông tin liên lạc

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ trạm biến áp Nậm Than 1

- Trạm biến áp:

Dựa vào bảng tính toán nhu cầu sử dụng điện của khu quy hoạch. Dự kiến cải tạo nâng công suất trạm Nậm Than 1 từ 75kVA lên 400kVA-35/0.4kV đảm bảo cấp điện cho khu quy hoạch.

- Lưới điện hạ thế: Tháo dỡ một đoạn đường dây nổi 0.4kv tạo quỹ đất bố trí dân cư.

Xây dựng tuyến đường dây nổi 0.4kv từ TBA mới tới các hộ tiêu thụ.

- Lưới điện chiếu sáng: Xây dựng các tuyến đường dây chiếu sáng nổi dọc các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch.

3.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

** Định hướng thoát nước thải:*

- Nguồn nước thải sinh hoạt dân cư: Theo định hướng quy hoạch chung xã Liên Minh nước thải sinh hoạt sử dụng chung với hệ thống rãnh kín thoát nước mặt dọc hai bên đường. Nước thải sinh hoạt cần phải được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn thông qua các bể phốt xử lý từng công trình sử dụng trước khi thoát vào hệ thống thoát nước thải chung. Khuyến khích tận dụng các nguồn nước thải này phục vụ cho hoạt động sản xuất, tưới tiêu, đảm bảo yêu cầu về vệ sinh môi trường và an toàn thực phẩm trong chăn nuôi, trồng trọt.

+ Cần phải xử lý, khuyến cáo người dân di dời hệ thống chuồng trại chăn nuôi không hợp vệ sinh xa nơi ở, và xa nguồn nước sinh hoạt. Có biện pháp thu

gom và xử lý xử dùng triệt để nguồn nước thải trong chăn nuôi. Đối với các hộ gia đình có chăn nuôi tập trung, sẽ xử lý phân gia súc và nước rửa chuồng trại bằng các bể Biogas, để tạo khí đốt phục vụ sinh hoạt cũng như làm sạch vệ sinh môi trường chuồng trại.

** Định hướng xử lý chất thải rắn:*

- Chất thải rắn được tổ chức phân loại từ nguồn phát sinh thành hai loại chính:

+ CTR vô cơ: kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nylon...được thu gom để tái chế nhằm thu hồi phế liệu và giảm tải cho khu xử lý chất thải rắn; Hình thức là thu gom định kỳ.

+ CTR hữu cơ: Thực phẩm, rau củ quả phế thải, lá cây... được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến ga rác thải, sau đó được đưa lên xe cơ giới đưa đi xử lý tập trung.

- Rác thải được tổ chức thu gom đến khu xử lý rác của khu vực nằm ngoài ranh giới (trước mắt chưa thành lập được đội vệ sinh môi trường thì phải tự đốt rác hợp vệ sinh không được xả rác ra quanh khu vực ở).

** Nghĩa trang:* Khu vực không bố trí nghĩa trang, Các nhu cầu chôn lấp của nhân dân trong phạm vi khu quy hoạch quy tập về nghĩa trang nhân dân của xã gần đó (Nằm ngoài ranh giới).

4. Biện pháp bảo vệ môi trường

Bảo vệ môi trường với các định hướng như sau:

- Phòng ngừa và kiểm soát ô nhiễm.

- Khắc phục tình trạng ô nhiễm và suy thoái môi trường nghiêm trọng.

- Bảo vệ và cải thiện môi trường tại các khu vực trọng điểm.

- Bảo tồn tài nguyên và đa dạng sinh học.

+ Cần phải xử lý, khuyến cáo người dân di dời hệ thống chuồng trại chăn nuôi không hợp vệ sinh xa nơi ở, và xa nguồn nước sinh hoạt. Có biện pháp thu gom và xử lý xử dùng triệt để nguồn nước thải.

+ Quy hoạch 1 điểm ga rác; Rác thải được tổ chức thu gom theo hệ thống thu gom xử lý chất thải rắn của khu vực đưa đi xử lý tập trung. CTR vô cơ: kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nylon...được thu gom để tái chế nhằm thu hồi phế liệu và giảm tải cho khu xử lý chất thải rắn; Hình thức là thu gom định kỳ. CTR hữu cơ: Thực phẩm, rau củ quả phế thải, lá cây... được người dân tự xử lý tại nhà thành thức ăn chăn nuôi, hoặc ủ hoai bón cây.

- Dân cư nông thôn phải có hệ thống thoát nước và biện pháp xử lý nước thải phù hợp; điểm tập kết chất thải phải được bố trí hợp lý; không chăn, thả động vật nuôi gây mất vệ sinh nơi công cộng; khuyến khích hoạt động tự quản về bảo vệ môi trường; nước thải được thu gom vào hệ thống thoát nước dọc đường.

Quản lý chặt chẽ hoạt động của hệ thống xử lý nước thải, đảm bảo trạm xử lý luôn hoạt động liên tục, đúng công suất và quy trình kỹ thuật, đảm bảo nước thải đầu ra luôn đạt các quy chuẩn về môi trường, khi phát hiện sự cố phải kịp

thời xử lý và có biện pháp dự phòng;

Cảnh quan, cây xanh, hệ sinh thái nước mặt; nguồn nước phải được giữ gìn, bảo vệ, phục hồi và cải tạo;

Tăng mật độ cây xanh khu dân cư, có biện pháp quy hoạch trồng rừng, phủ xanh đất trống, đồi núi trọc bảo đảm khai thác hiệu quả đất lâm nghiệp, duy trì và nâng cao khả năng phòng chống thiên tai, suy thoái đất.

Chất lượng môi trường nông thôn phải được theo dõi, đánh giá; khu vực ô nhiễm phải được xác định, khoanh vùng, xử lý, cải tạo, phục hồi môi trường và thực hiện biện pháp cải thiện, nâng cao chất lượng môi trường.

Thực hiện tốt công tác đền bù và giải phóng mặt bằng, chuyển đổi ngành nghề và hướng nghiệp cho nhân dân.

Biện pháp giảm thiểu các tác động đến môi trường tốt nhất trước khi đưa quy hoạch đi vào vận hành đó là việc thiết kế và xây dựng các hạng mục của quy hoạch phải hợp lý đảm bảo kỹ thuật, tránh các sự cố trong quá trình thi công và hoạt động. Do vậy, khi thi công sẽ áp dụng các giải pháp như sau:

Triển khai thực hiện nghiêm túc hệ thống pháp luật bảo vệ môi trường.

Đẩy mạnh xã hội hoá công tác bảo vệ môi trường, tuyên truyền giáo dục nâng cao nhận thức trách nhiệm bảo vệ môi trường.

Kiểm soát ô nhiễm và xử lý chất thải: Quy hoạch và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật môi trường cho khu dân cư.

Tăng cường công tác quản lý nhà nước về môi trường.

Ngay trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, các nhà tư vấn trong thiết kế quy hoạch chi tiết và trong thiết kế kỹ thuật cần có những giải pháp kỹ thuật để đảm bảo các biện pháp bảo vệ môi trường. Bố trí các quỹ đất phù hợp phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của người dân, nhà văn hóa thể dục thể thao, dịch vụ thương mại.

Bên cạnh các quỹ đất để xây dựng công trình còn giành quỹ đất để: Trồng cây xanh, vườn hoa, cây cảnh; xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, trạm điện, cấp thoát nước,...)/.