

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Số: 3374/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 27 tháng 7 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu du lịch Tả Phìn, huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai**

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD, ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng 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 vào các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Việt Nam hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 4530/QĐ-UBND ngày 31/12/2009 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Tả Phìn, huyện Sa Pa;

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CT01017 do UBND tỉnh Lào Cai cấp ngày 18/01/2012 cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng;

Căn cứ Quyết định số 205/QĐ-UBND ngày 17/01/2017 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Tả Phìn;

Căn cứ Thông báo số 148/TB-VPUBND ngày 09/5/2017 của Văn phòng UBND tỉnh về kết luận của Thường trực UBND tỉnh tại cuộc họp xét duyệt dự án, quy hoạch xây dựng ngày 05/5/2017;

Căn cứ Biên bản họp ngày 05/4/2017 về việc xin ý kiến nhân dân và các tổ chức liên quan về nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch Tả Phìn, huyện Sa Pa;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 307/TTr-SXD ngày 14/7/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch Tả Phìn với nội dung như sau:

(Có bản vẽ điều chỉnh quy hoạch kèm theo).

1. Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch

a) Phạm vi lập quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp khu đồi núi;
- Phía Nam giáp đường liên xã;
- Phía Đông giáp đường và xã Tả Phìn;
- Phía Tây giáp đồi núi.

b) Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch: là 13,98 ha.

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

- Điều chỉnh giảm quy mô diện tích (giảm diện tích từ 15,53ha theo quy hoạch được duyệt xuống còn 13,98ha theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được cấp);

- Điều chỉnh lại các hạng mục của dự án;
- Điều chỉnh tăng chiều cao các công trình công cộng.

3. Nguyên tắc quy hoạch phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch điều chỉnh

- Việc tổ chức bố trí các vị trí khu chức năng được dựa trên nguyên tắc phù hợp với điều kiện tự nhiên, địa hình sẵn có phục vụ cho các nhu cầu trong khu vực lập quy hoạch; đảm bảo công năng thuận tiện, đáp ứng được nhu cầu và phù hợp với tính chất chức năng của khu vực lập quy hoạch.

- Hình thành khu du lịch sinh thái với đầy đủ các khu chức năng, việc tổ chức bố trí các vị trí khu chức năng được dựa trên nguyên tắc hài hoà với địa hình, cảnh quan tự nhiên.

- Phù hợp với định hướng phát triển về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của huyện Sa Pa.

- Khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật với các dự án lân cận; bảo đảm hành lang cảnh quan.

4. Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh

Giải pháp thiết kế điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được xác định cụ thể:

a) Đất công cộng: Gồm 06 lô; kí hiệu CC1-CC6; tổng diện tích 8.852m² được phân bổ tại các vị trí thuận lợi về địa hình trong trung tâm khu vực lập quy hoạch; mục đích xây dựng các công trình dịch vụ, khách sạn như: Nhà trung tâm; Nhà trung bày, nhà làng nghề; Khách sạn, khu Massage; Nhà bảo tàng, dạy nghề; Nhà nghỉ, đón tiếp. Mật độ xây dựng theo dự án được duyệt trên cơ sở phù hợp với tỷ lệ chiếm đất toàn khu; chiều cao công trình tối đa 05 tầng.

b) Đất nghỉ dưỡng: Bao gồm 42 công trình dạng nhà bugalow (nhà xây bằng đá); kí hiệu ND1-ND42; tổng diện tích 2.891m², các công trình này được bố trí tại các vị trí thuận lợi có hướng nhìn đẹp, bố trí dọc các tuyến đường; có mối liên kết chặt chẽ với các khu chức năng chính trong khu vực quy hoạch; mật độ xây dựng tối đa 100% diện tích lô đất xây dựng; chiều cao tối đa 01 tầng.

c) **Đất cây xanh:** Bao gồm 33 lô; kí hiệu CX1-CX33; chiếm phần lớn diện tích đất lập điều chỉnh quy hoạch với diện tích là 108.120m²; mục tiêu là tạo cảnh quan, điều hòa không khí, tại các lô đất này trồng các cây xanh cảnh quan tạo bóng mát và các vườn hoa mang bản sắc địa phương.

d) **Mặt nước:** Bao gồm 02 hồ nước với diện tích là 2.095m²; kí hiệu MN1-MN2; mục tiêu hình thành khu mặt nước tạo không gian, cảnh quan cho khu du lịch nghỉ dưỡng.

e) **Đất Bãi đỗ xe:** Bao gồm 05 bãi đỗ xe; kí hiệu DX1-DX5 và bãi đỗ xe riêng trong các khu nghỉ dưỡng; với tổng diện tích là 5.972m², phục vụ nhu cầu đỗ xe du khách, các đoàn khách đến nghỉ dưỡng và nhân viên trong khu du lịch nghỉ dưỡng.

f) **Đất xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đất khác:** Gồm công chính, công phụ và công trình đường giao thông; tổng diện tích 11.907m²; các hạng mục xây dựng tường đá trang trí, đường giao thông, trạm điện và hệ thống điện chiếu sáng.

g) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Số TT	Loại đất	Ký hiệu	Mật độ xây dựng (%)	Chiều cao tối đa (tầng)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1.	Đất công cộng	CC1-6			8.852	6,33
1.1	Đất công cộng 1	CC1	52	04	1.722	1,23
1.2	Đất công cộng 2	CC2	16	01	1.269	0,91
1.3	Đất công cộng 3	CC3	62	05	3.091	2,21
1.4	Đất công cộng 4	CC4	10	01	1.509	1,08
1.5	Đất công cộng 5	CC5	40	02	856	0,61
1.6	Đất công cộng 6	CC6	100	01	405	0,29
2.	Đất nghỉ dưỡng	ND1-42	100	01	2.891	2,07
3.	Đất cây xanh	CX1-33			108.120	77,32
4.	Mặt nước	MN1-2			2.095	1,50
5.	Bãi đỗ xe	DX1-5			5.972	4,27
6.	Đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật khác				11.319	8,51
7.	Tổng diện tích điều lập chỉnh quy hoạch				139.800	100,00

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông:

Trên cơ sở các tuyến đường hiện trạng đã có thiết kế thêm các tuyến đường

ngang và dọc vừa đảm bảo lưu thông phương tiện và bố trí các quỹ đất. Các tuyến đường quy hoạch cụ thể như sau:

- Hệ thống giao thông tổ chức bám sát địa hình tự nhiên và theo đường đồng mức để thiết kế các trục đường chính, phụ đạt hiệu quả kinh tế và hợp lý. Đường giao thông có taluy đảm bảo mặt thoát nước được dễ dàng. Giao thông nội bộ liên khu vực đường rộng từ 1,5 - 5,5m trong nghi dưỡng được thiết kế hài hoà theo địa hình, thực hiện việc liên kết với bên ngoài thuận tiện, đến các khu chức năng.

- Đường đi bộ xây bằng đá, hệ thống đường dẫn tùy theo từng địa hình có các đường bậc lên xuống. Hệ thống đường giao thông phụ rộng 1,5m.

- Tổ chức bãi đỗ xe cho khách, kết cấu bằng vữa xi măng bọc thảm nhựa đường trục chính.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

b1. San nền

Nguyên tắc san nền: Tận dụng tối đa địa hình cho việc xây dựng khu dự án, nên không san nền cho toàn bộ khu vực. Công việc san gạt chủ yếu để bám sát với địa hình, tạo ra các trục đường giao thông nội bộ. Bên cạnh đó việc san phẳng những khu đất nhỏ có diện tích từ 100-500m² dùng làm nền móng cho các công trình kiến trúc, được nghiên cứu một cách cẩn thận để tận dụng tối đa địa hình. Dùng phương pháp đồng mức thiết kế, hướng dốc tính toán cục bộ theo địa hình. Về cơ bản khối lượng đào và khối lượng đắp sẽ cân bằng.

b2. Quy hoạch thoát nước mưa: Nước mưa trên toàn khu vực được thoát theo độ dốc của địa hình tự nhiên, được thu gom vào hệ thống rãnh xây B300 dọc 2 bên tuyến đường chính, các tuyến cống được thiết kế theo chế độ tự chảy với độ dốc phù hợp để không xảy ra hiện tượng xói mòn hay bồi lắng.

c) Cấp nước:

c1. Tiêu chuẩn cấp nước.

- Nước cấp cho sinh hoạt: 120 lít/người/ngđ
- Nước cấp tưới cây, rửa đường: 15m³/ha/ngđ
- Nước chữa cháy: 101lít/giây/l đám cháy
- Hệ số dùng nước không điều hoà: Kngày=1,25; Kgiờ= 1,8
- Hệ số nước hao hụt: 10% tổng lưu lượng nước.

c2. Nguồn nước: Mạng lưới cấp nước trong khu quy hoạch dự kiến sử dụng nguồn nước tại chỗ khai thác được dẫn đến điểm đầu nối. Tiêu chuẩn tiêu thụ nước đối với khu dự án là 200l/người/ngđ. Nguồn nước được khai thác từ nguồn nước trong khu vực.

c3. Mạng lưới: Nước cấp được dẫn theo trục chính, tạo thành mạng vòng ở khu khách sạn để đảm bảo an toàn nguồn cấp.

c4. Hệ thống họng nước cứu hoả: Được bố trí ở các đường có đường kính >D100 và đảm bảo bán kính phục vụ.

d) Cấp điện:

d1. Nguồn điện: Nguồn cấp điện dự kiến đấu nối với đường điện trung áp đi trên không qua khu vực quy hoạch.

d2. Công suất điện:

- Chỉ tiêu điện sinh hoạt là 200KW/người/năm;
- Cấp điện công trình xây dựng 200KW/ha;
- Chiều sáng 8KW/km;

d3. Tổ chức mạng lưới:

- Giai đoạn 1: Sử dụng Trạm biến áp 400 KVA cho toàn bộ khu vực.
- Giai đoạn 2: Đầu tư tiếp trạm biến áp công suất 450 KVA cho nhu cầu phát triển hoàn chỉnh của khu quy hoạch.
- Cấp hạ áp 0,4KV cấp điện sinh hoạt cho các khu vực chức năng, dùng loại dây cáp bọc đi trên hệ đường cáp đến tủ điện tổng cho từng nhóm công trình.

d4. Bố trí hệ thống chiếu sáng trên hè đường: Do mặt cắt đường nhỏ nên bố trí chiếu sáng một bên. Hệ thống đèn chiếu sáng được điều khiển từ các tủ điện chiếu sáng được thiết kế với chế độ đóng, ngắt tự động theo thời gian.

e) Thông tin liên lạc:

Để đáp ứng nhu cầu liên lạc của du khách cũng như để phục vụ các công tác quản lý, kinh doanh, dự án sẽ tiến hành trang bị hệ thống thông tin liên lạc hoàn chỉnh trên cơ sở sử dụng các dịch vụ viễn thông chung của toàn khu du lịch. Các hệ thống thông tin liên lạc gồm có các hệ thống điện thoại nội bộ, hệ thống kết nối Internet tốc độ cao, hệ thống bên ngoài và Quốc tế.

f) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

f1. Thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước 120l/ng.ngđ. Tỷ lệ thu gom tính toán bằng 80% lưu lượng nước cấp.

- Hệ số dùng nước không điều hoà $K_{ngày} = 1,25$

- Lưu lượng nước thải: $120 \times 0,8 = 96m^3/ngđ$

- Mạng lưới cống thoát nước thải thiết kế được đặt dọc theo các trục đường, thu gom triệt để từ các công trình trong các khu chức năng. Nước thải trong khu vực chủ yếu là nước thải sinh hoạt, không có các loại nước thải độc hại do sản xuất công nghiệp nên dự án chỉ xử lý nước thải sinh hoạt nội bộ bằng hệ thống bể phốt trong mỗi công trình đạt tiêu chuẩn nước thải sinh hoạt trước khi thoát ra hệ thống cống rãnh. Sau đó toàn bộ nước thải được thu gom dọc đường về 2 tuyến ống thoát phía Bắc và phía Nam khu vực rồi đấu nối vào cống thoát D300 của hệ thống thoát nước chung.

f2. Vệ sinh môi trường:

- Rác thải sinh hoạt được tổ chức thu gom hàng ngày với hình thức thu gom tại chỗ bằng xe đẩy tay, sau đó được đưa về ga rác và được xe chuyên dụng mang đi xử

lý tập trung theo hệ thống thu gom xử lý rác của khu vực.

- Tiêu chuẩn rác thải tính toán với 1,2 kg/người.ngày, tổng lượng rác phát thải hàng ngày là 0,6tấn/ngày
- Quy hoạch bố trí 1 điểm ga rác thải với quy mô diện tích 100m².
- Các khu vực cây xanh, công trình công cộng phải bố trí thùng rác.

5. Đánh giá tác động môi trường

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 sở, ban, ngành có liên quan và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT UBND tỉnh;
- Như điều 3 QĐ;
- Công ty CPĐT phát triển hạ tầng (04 bản);
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, TNMT1, QLĐT4

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đặng Xuân Phong