

Số: *1696* /QĐ-UBND

Sa Pa, ngày *22* tháng 10 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị mới Ô Quý Hồ, thị xã 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 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị quyết số 767/NQ-UBTVQH14 ngày 11/9/2019 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc thành lập thị xã Sa Pa và các phường, xã thuộc thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai;

Căn cứ Nghị định số 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 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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 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 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng";

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

Căn cứ Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 09/3/2016 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị du lịch Sa Pa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3307/QĐ-UBND ngày 02/12/2011 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Ô Quý Hồ, huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 1879/QĐ-UBND ngày 22/6/2020 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch; Quyết định số 2773/QĐ-UBND ngày 04/8/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Ô Quý Hồ, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai (điều chỉnh tiến độ lập quy hoạch);

Căn cứ Thông báo kết luận số 240/TB-VPUBND ngày 25/8/2020 của Văn phòng UBND tỉnh về kết luận của Thường trực UBND tỉnh tại cuộc họp xét duyệt quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng ngày 21/8/2020;

Căn cứ Thông báo kết luận số 02/TB-VPUBND ngày 05/01/2021 của Văn phòng UBND tỉnh về kết luận của Thường trực UBND tỉnh tại cuộc họp xét duyệt quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng ngày 30/12/2020;

Căn cứ văn bản số 1608/SCT-KH ngày 26/10/2020 của Sở Công thương về việc tham gia ý kiến về khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Ô Quý Hồ, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai;

Căn cứ văn bản số 56/HKL-QLR ngày 26/10/2020 của Chi cục Kiểm lâm về việc kiểm tra, rà soát các định hiện trạng rừng và đất lâm nghiệp khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Ô Quý Hồ, thị xã Sa Pa;

Căn cứ văn bản số 88/BCH-TM ngày 21/01/2021 của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh về việc xin ý kiến về khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Ô Quý Hồ, thị xã Sa Pa;

Căn cứ văn bản số 683/PCLK-KT ngày 23/3/2021 của Công ty Điện lực Lào Cai về việc chấp thuận chủ trương cấp nguồn cho dự án Khu đô thị mới Ô Quý Hồ, thị xã Sa Pa;

Căn cứ Báo cáo số 1003/BC-HĐTĐ ngày 21/10/2021 của Hội đồng thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Ô Quý Hồ, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai;

Căn cứ Biên bản họp ngày 08/01/2021 về việc lấy ý kiến nhân dân và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến nội dung Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Ô Quý Hồ, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai;

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị thị xã Sa Pa tại tờ trình số 351/TTr-QLĐT ngày 21/10/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Ô Quý Hồ, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai, với nội dung sau:

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

a) *Vị trí:* Thuộc phường Ô Quý Hồ, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

b) *Ranh giới được xác định như sau:*

- Phía Bắc và Đông Bắc giáp đồi cao;
- Phía Đông Nam giáp khu vực khai thác đá;
- Phía Tây giáp đường tỉnh lộ 155;
- Phía Tây Nam giáp khu nông nghiệp (trồng rau, hoa).

c) *Quy mô:* Tổng diện tích lập quy hoạch làm tròn 64,03ha (640.267,54 m²).

2. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch

a) Mục tiêu:

- Hình thành một đô thị du lịch bản sắc của thị xã Sa Pa, khu công trình công cộng, phúc lợi xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ các khu chức năng phụ trợ phù hợp với cảnh quan môi trường;

- Là điểm đến du lịch phía Tây thị xã, cung cấp các sản phẩm du lịch cho du lịch Sa Pa nói chung và các sản phẩm đặc trưng của Ô Quý Hồ nói riêng;

- Đảm bảo sự hài hòa giữa thiên nhiên, bảo vệ cảnh quan môi trường, cải thiện và phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với yêu cầu phát triển của thị xã Sa Pa trong giai đoạn hiện nay và lâu dài;

- Xây dựng và hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, là tiền đề để thực hiện các dự án đầu tư khác theo quy hoạch chung của thị xã Sa Pa, làm cơ sở cho công tác quản lý đất đai, xây dựng theo quy hoạch.

b) Tính chất: Khu vực lập quy hoạch được xác định là khu đô thị mới nằm trong tổng thể của đô thị du lịch Sa Pa khớp nối với các khu vực lân cận, cụ thể:

- Khu ở hỗn hợp kết hợp nghỉ dưỡng;

- Khu thương mại - dịch vụ công cộng phục vụ dân cư đô thị và cung cấp dịch vụ cho các điểm du lịch lân cận;

- Phát triển bền vững tạo không gian, cảnh quan, môi trường đô thị và hiệu quả gắn với các giá trị văn hóa bản địa, lợi ích cộng đồng.

3. Các phân khu chức năng và cơ cấu sử dụng đất

3.1. Các phân khu chức năng

a) Phân khu chức năng theo quy hoạch: Đảm bảo cấu trúc đô thị Trung tâm phường Ô Quý Hồ, kết hợp giữa chức năng ở và nghỉ dưỡng, bao gồm:

- Các khu chức năng đô thị: Trung tâm văn hóa phường Ô Quý Hồ, trung tâm điều hành, quản lý dịch vụ du lịch;

- Các khu chức năng đơn vị ở: Khu vực quy hoạch được chia thành 02 nhóm ở tương ứng với tổ dân phố 01 và 02 với quy mô 2.594 người với các khu chức năng công cộng như chợ, trường học cấp 1, cấp 2; sân chơi và nhà văn hóa theo các nhóm ở; công viên cây xanh.

b) Phân khu chức năng theo sản phẩm du lịch: Được chia theo 03 cụm chủ đề, bao gồm:

- Chủ đề 01: Trung tâm nghỉ dưỡng (Tổ hợp khách sạn, resort, biệt thự, gồm: Quần thể biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp; cụm công trình khách sạn biểu tượng gồm các tiện ích riêng phục vụ nghỉ dưỡng, spa, trải nghiệm,...).

- Chủ đề 02: Tổ hợp các công trình hỗn hợp, bao gồm Trung tâm đón tiếp du lịch Ô Quý Hồ; các công trình hỗn hợp tại phía Nam khu vực quy hoạch; các công trình đất ở xây dựng dạng lâu đài với hướng nhìn về phía thung lũng Mường Hoa).

- Chủ đề 03: Trung tâm dịch vụ thương mại, gồm đất ở liền kề xây dựng kiểu Shophouse, quần thể các biệt thự cỡ vừa và nhỏ; mỗi quần thể có lõi trung tâm dựa

trên các yếu tố cảnh quan tự nhiên (suối, vườn hoa hồng, đồi chè,...) và cảnh quan nhân tạo (nước, chợ đồ thổ cẩm dân tộc,...).

c) Các chức năng khác: Công trình biểu tượng như Cầu kính, Tháp vọng cảnh,...

3.2. Cơ cấu sử dụng đất

Quy hoạch phân chia cơ cấu sử dụng đất các khu chức năng, quy mô và chức năng quy hoạch chi tiết đảm bảo đáp ứng yêu cầu thực tế, gồm các loại đất với các chức năng sau:

a) Đất công trình công cộng đô thị:

- Đất trung tâm điều hành dịch vụ du lịch;
- Đất Trung tâm văn hóa Ô Quý Hồ;
- Đất cây xanh đô thị (cây xanh công chào, cây xanh cảnh quan khe suối trung tâm, công viên chủ đề, lâm viên, du lịch trải nghiệm);
- Hạ tầng kỹ thuật (giao thông đối ngoại, bãi đỗ xe, quảng trường đô thị, đất hạ tầng kỹ thuật).

b) Đất đơn vị ở:

- Đất công cộng dịch vụ (Chợ, sân chơi và nhà văn hóa nhóm ở);
- Đất giáo dục (nhà trẻ, trường cấp I, cấp II);
- Đất công viên cây xanh (cây xanh cảnh quan khe suối, cây xanh vườn hoa);
- Đất ở mới (hỗn hợp, nhà ở dạng lâu đài, nhà phố thương mại, nhà liên kế, biệt thự,...).
- Đất hạ tầng kỹ thuật (đường nội bộ, đường dạo, bãi đỗ xe);
- Đất hiện trạng tự chỉnh trang (hiện trạng nhóm ở 1 và 2).

c) Đất khách sạn, thương mại, dịch vụ du lịch:

- Đất khu vực khách sạn: Cung cấp các dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng.
- Đất du lịch, dịch vụ - thương mại: Cung cấp các sản phẩm, đồ dùng, dịch vụ cần thiết cho khu đô thị.
- Đất dịch vụ du lịch: Trung tâm đón tiếp du lịch Ô Quý Hồ, các CLB văn hóa Ô Quý Hồ, CLB leo núi, dã ngoại, CLB riêng tư – CLB gia đình (Family Club), điểm dừng nghỉ ven suối,... (cung cấp các dịch vụ cho du lịch).
- Đất cây xanh đồi núi khác.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Khu vực quy hoạch có tổng diện tích 640.267,54m², bao gồm:

4.1. Đất công trình công cộng đô thị: Tổng diện tích 107.523,47m², chiếm tỷ lệ 17,50% tổng diện tích đất quy hoạch, bao gồm:

a) Đất Trung tâm điều hành dịch vụ du lịch: Ký hiệu CC, diện tích 1.054,30m², chức năng là khu dịch vụ thương mại, trung tâm điều hành dịch vụ phục

vụ du lịch; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao công trình tối đa 02 tầng (tương đương chiều cao tối đa 7,2m).

b) *Đất Trung tâm văn hóa Ô Quý Hồ*: Ký hiệu VH, diện tích 3.611,59m²; chức năng là Trung tâm văn hóa Ô Quý Hồ; mật độ xây dựng tối đa 30%; tầng cao công trình tối đa 03 tầng (tương đương chiều cao tối đa 10,8m).

c) *Đất cây xanh đô thị*: Tổng diện tích 41.936,54m², bao gồm:

- Đất cây xanh - công chào: Ký hiệu X-1, diện tích 303,50m²; mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao công trình tối đa 01 tầng, (chiều cao tối đa 6,0 m).

- Đất cây xanh - công chào: Ký hiệu X-2, diện tích 537,43m²; mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao công trình tối đa 01 tầng (chiều cao tối đa 6,0 m).

- Đất cây xanh cảnh quan khe suối trung tâm: Gồm 06 ô đất, ký hiệu X-3.1, X-3.2; tổng diện tích 8.503,95m²; mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao công trình tối đa 01 tầng (chiều cao tối đa 6,0m).

- Đất khu công viên chủ đề: Ký hiệu X-4, diện tích 11.877,52m², chức năng là công viên chuyên đề kết hợp các khu vui chơi giải trí; mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao công trình tối đa 01 tầng (chiều cao tối đa 6,0 m).

- Đất khu lâm viên: Ký hiệu LV1, LV2, tổng diện tích 20.714,14m², chức năng là công viên rừng khám phá du lịch trải nghiệm.

d) *Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị*: Tổng diện tích 60.921,04m², bao gồm:

- Giao thông đối ngoại: Diện tích 58.580,38m².

- Bãi đỗ xe, quảng trường đô thị: Ký hiệu I-PD1 tổng diện tích 493,20 m².

- Khu hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 1.847,46m², mật độ xây dựng tối đa 20%, tầng cao công trình tối đa 01 tầng (chiều cao tối đa 3,6m).

4.2. Đất đơn vị ở: Tổng diện tích 263.421,21m², chiếm tỷ lệ 42,88% tổng diện tích đất quy hoạch, trong đó:

a) *Đất công cộng dịch vụ*: Tổng diện tích 8.395,21m², bao gồm:

- Chợ: Ký hiệu CHO, diện tích 5.240,12m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao công trình tối đa 02 tầng (tương đương chiều cao tối đa 7,2m).

- Sân chơi và nhà văn hóa nhóm ở: Ký hiệu I-TCVH, II-TCVH, tổng diện tích 3.155,09m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao công trình tối đa 02 tầng (tương đương chiều cao tối đa 7,2m).

b) *Đất giáo dục (Liên trường)*: Tổng diện tích 31.901,67m², chức năng là trường mầm non, trường cấp I, trường cấp II; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao công trình tối đa 02 tầng.

c) *Đất công viên cây xanh*: Tổng diện tích 8.629,79 m², bao gồm:

- Cây xanh nhóm ở 1: Tổng diện tích 3.714,12 m², có chức năng là cây xanh cảnh quan khe suối (Ký hiệu I-CX1) và cây xanh vườn hoa (Ký hiệu I-CX2 và I-

CX3); mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao công trình tối đa 01 tầng (chiều cao tối đa 3,6m).

- Cây xanh nhóm ở 2: Tổng diện tích 4.915,67m², có chức năng là cây xanh cảnh quan khe suối (Ký hiệu II-CX1) và cây xanh vườn hoa (Ký hiệu II-CX2); mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao công trình tối đa 01 tầng (chiều cao tối đa 3,6m).

d) Đất ở mới: Tổng diện tích 104.814,68m², bao gồm:

- Đất hỗn hợp (gồm đất ở dạng chung cư, kết hợp văn phòng, thương mại, khách sạn): Gồm 02 lô đất ký hiệu HH1, HH2; tổng diện tích 15.457,97 m², có chức năng ở dạng chung cư kết hợp văn phòng, thương mại, khách sạn; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao công trình tối đa 6 tầng (tương đương chiều cao tối đa 21,0m).

- Đất ở nhà dạng lâu đài: Gồm 03 lô đất ký hiệu I-LD.1, I-LD.2, I-LD.3; tổng diện tích 5.485,87m², có chức năng ở dạng lâu đài; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao công trình tối đa 12 tầng (tương đương chiều cao tối đa 42,0m).

- Đất ở nhà phố thương mại: Gồm 07 lô đất ký hiệu từ I-NP.1 đến I-NP.7, tổng diện tích 7.214,11m², có chức năng nhà ở kết hợp kinh doanh; tầng cao công trình tối đa 05 tầng (tương đương chiều cao tối đa 18,0m); mật độ xây dựng tối đa như sau:

- + Lô đất I-NP.1 mật độ xây dựng tối đa 77%;
- + Các lô đất I-NP.2, I-NP.6, I-NP.7 mật độ xây dựng tối đa 75%;
- + Các lô đất I-NP.3, I-NP.4 mật độ xây dựng tối đa 79%;
- + Lô đất I-NP.5 mật độ xây dựng tối đa 78%;

- Đất ở nhà liên kế: Gồm 09 lô đất ký hiệu từ I-LK.1 đến I-LK.9, tổng diện tích 11.436,99m², có chức năng là nhà ở liên kế; tầng cao công trình tối đa 04 tầng (tương đương chiều cao tối đa 14,4m); mật độ xây dựng tối đa các lô liên kế như sau:

- + Các lô I-LK.1, I-LK.4, mật độ xây dựng tối đa 77%;
- + Các lô I-LK.2, I-LK.3, I-LK.5, I-LK.7, I-LK.8, mật độ xây dựng tối đa 75%;
- + Lô I-LK.6, mật độ xây dựng tối đa 79%;
- + Lô I-LK.9, mật độ xây dựng tối đa 100%;

- Đất ở nhà biệt thự: Gồm 24 lô đất ký hiệu từ I-BT.1 đến I-BT.5 và từ II-BT.1 đến II-BT.19, tổng diện tích 65.219,74m², chức năng là nhà ở biệt thự; tầng cao công trình tối đa 03 tầng (tương đương chiều cao tối đa 10,8m); mật độ xây dựng tối đa như sau:

- + Lô đất I-BT.1, II-BT.16, II-BT.18, II-BT.19 mật độ xây dựng tối đa 57%,
- + Các lô đất I-BT.2, I-BT.3, I-BT.4, II-BT.15, II-BT.17 mật độ xây dựng tối đa 58%,
- + Lô đất I-BT.5, II-BT.13 mật độ xây dựng tối đa 70%;

+ Các lô đất II-BT.1, II-BT.2, II-BT.4, II-BT.5, II-BT.8, II-BT.9, II-BT.10 mật độ xây dựng tối đa 68%;

+ Các lô đất II-BT.3, II-BT.6, II-BT.7, mật độ xây dựng tối đa 66%;

+ Lô đất II-BT.11, mật độ xây dựng tối đa 67%;

+ Lô đất II-BT.12, mật độ xây dựng tối đa 69%;

+ Lô đất II-BT.14, mật độ xây dựng tối đa 61%;

đ) Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích 70.047,61m², gồm các chức năng đường nội bộ, đường dạo, bãi đỗ xe nhóm ở ký hiệu I-P.1 đến I-P.5 và II-P.1 đến II-P.3.

e) Đất hiện trạng tự chỉnh trang: Tổng diện tích 39.632,25m², là các khu dân cư ở hiện trạng trong khu vực quy hoạch, khi xây dựng mới hay cải tạo chỉnh trang cần tuân thủ các chỉ tiêu kỹ thuật (mật độ xây dựng, chiều cao, chỉ giới xây dựng,...) được phê duyệt theo quy hoạch này, gồm:

- Đất ở hiện trạng nhóm ở 1: Gồm 05 lô đất ký hiệu từ I-HT.1 đến I-HT.5, tổng diện tích 16.595,53m²; tầng cao công trình tối đa 03 tầng + 01 mái dốc (tương đương chiều cao tối đa 14,4m); mật độ xây dựng tối đa 80%.

- Đất ở hiện trạng nhóm ở 2: Gồm 04 lô đất ký hiệu từ II-HT.1 đến II-HT.4, tổng diện tích 23.036,72m²; tầng cao công trình tối đa 03 tầng + 1 mái dốc (tương đương chiều cao tối đa 14,4m); mật độ xây dựng tối đa 80%.

4.3. Đất khách sạn, thương mại, dịch vụ du lịch: Tổng diện tích 243.325,04m², chiếm tỷ lệ 39,61% tổng diện tích đất quy hoạch, trong đó:

a) Đất khách sạn: Ký hiệu KS-1, KS-2; tổng diện tích 71.144,10m²; mật độ xây dựng tối đa 30%; lô đất KS-1, tầng cao công trình tối đa 09 tầng (tương đương chiều cao tối đa 31,5m); lô đất KS-2, tầng cao công trình tối đa 5 tầng (tương đương chiều cao tối đa 18,0m).

b) Đất dịch vụ - thương mại: Ký hiệu TM-1, TM-2, chức năng là khu dịch vụ - thương mại phục vụ du lịch, có tổng diện tích 4.579,47m²; mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao công trình đa 07 tầng (tương đương chiều cao tối đa 24,5m).

c) Các điểm dịch vụ du lịch: Tổng diện tích 20.956,25m², bao gồm:

- Trung tâm đón tiếp du lịch Ô Quý Hồ: Ký hiệu DV-1, diện tích 9.034,12m²; mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao tối đa 05 tầng (tương đương chiều cao tối đa 18,0m);

- Câu lạc bộ văn hóa Ô Quý Hồ: Ký hiệu DV-2, tổng diện tích 3.739,27m²; mật độ xây dựng tối đa 40%, các lô DV-2.1 và DV-2.2 cao tối đa 01 tầng (tương đương chiều cao tối đa 3,6m), lô DV-2.3 cao tối đa 2 tầng (tương đương chiều cao tối đa 7,2m);

- Câu lạc bộ dã ngoại Ô Quý Hồ: Ký hiệu DV-3, diện tích 1.963,62m²; mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao tối đa 02 tầng (tương đương chiều cao tối đa 7,2m);

- Câu lạc bộ leo núi Ô Quý Hồ: Ký hiệu DV-4, diện tích 1.004,21m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 01 tầng (tương đương chiều cao tối đa 3,6m);

- Điểm dừng nghỉ ven suối: Ký hiệu DV-5, diện tích 2.273,22m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 02 tầng (tương đương chiều cao tối đa 7,2m);

- Các câu lạc bộ riêng tư - CLB gia đình (Family Club): Ký hiệu DV-6, tổng diện tích 2.039,97m²; mật độ xây dựng tối đa 40% đối với các lô DV-6.1, DV-6.2 và DV-6.4, mật độ xây dựng tối đa là 20% đối với lô DV-6.3; tầng cao tối đa 02 tầng (tương đương chiều cao tối đa 7,2m);

d) *Đất cây xanh đồi núi khác*: Tổng diện tích 146.645,22m², là khu vực cây xanh cảnh quan đồi núi hiện hữu, bảo tồn và giữ nguyên giá trị cảnh quan; mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng (công trình có chiều cao tối đa 3,6m).

e) *Bảng thống kê sử dụng đất*:

Số TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Số lô
I	Đất công trình công cộng đô thị		107.523,47				
1.1	Trung tâm điều hành dịch vụ du lịch	CC	1.054,30	40%	2	7,2	
1.2	Trung tâm văn hóa Ô Quý Hồ	VH	3.611,59	30%	3	10,8	
1.3	Cây xanh đô thị		41.936,53				
a	Cây xanh-công chào	X-1 và X-2	840,93	5%	1	6	
b	Cây xanh cảnh quan khe suối trung tâm	X-3.1 và X-3.2	8.503,95	5%	1	6	
c	Công viên chủ đề	X-4.1 và X-4.2	11.877,52	5%	1	6	
d	Lâm viên (Du lịch trải nghiệm)	LV-1 và LV-2	20.714,14				
1.4	Hạ tầng KT đô thị		60.921,04				
a	Giao thông đối ngoại		58.580,38				
b	Bãi đỗ xe, quảng trường đô thị	I-PD1	493,20				
c	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác		1.847,46	20%	1	3,6	
II	Đất đơn vị ở		263.421,21				487
2.1	Công cộng dịch vụ		8.395,21				
a	Chợ	CHO	5.240,12	40%	2	7,2	
b	Sân chơi và nhà văn hóa nhóm ở	I-TCVH, II-TCVH	3.155,09	40%	2	7,2	
2.2	Giáo dục (Liên trường)		31.901,67				

Số TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Số lô
a	Nhà trẻ	TH1	4.127,09	40%	2		
b	Trường cấp I, cấp II	TH2	27.774,58	40%	2		
2.3	Công viên cây xanh		8.629,79				
a	Cây xanh nhóm ở 1	I-CX1, I-CX2, I-CX3	3.714,12	5%	1	3,6	
b	Cây xanh nhóm ở 2	II-CX1, II-CX2	4.915,67	5%	1	3,6	
2.4	Đất ở mới		104.814,68				356
a	Đất hỗn hợp	HH1÷HH2	15.457,97	40%	6	21	
b	Đất ở (dạng Lâu đài)	I-LD1 ÷ I-LD3	5.485,87	40%	12	42	4
c	Nhà phố thương mại	I-NP.1 ÷ I-NP.7	7.214,11	75% ÷ 79%	5	18	49
d	Nhà liên kế	I-LK.1 ÷ I-LK.9	11.436,99	75% ÷ 100%	4	14,4	80
e	Biệt thự		65.219,74				223
	Biệt thự nhóm ở 1	I-BT.1 ÷ I-BT.5	14.856,56	57% ÷ 70%	3	10,8	46
	Biệt thự nhóm ở 2	II-BT.1 ÷ II-BT.19	50.363,18	57% ÷ 70%	3	10,8	177
2.5	Hạ tầng kỹ thuật		70.047,61				
a	Đường nội bộ		51.757,56				
b	Đường dạo		15.621,03				
c	Bãi đỗ xe	I-P.1÷I-P.5 và II-P.1÷II-P.3	2.669,02				
2.6	Đất hiện trạng tự chỉnh trang		39.632,25	90%	4	14,4	
a	Hiện trạng nhóm ở 1	I-HT.1÷I-HT.5	16.595,53	90%	4	14,4	
b	Hiện trạng nhóm ở 2	II-HT.1÷II-HT.4	23.036,72	90%	4	14,4	
III	Đất khách sạn, thương mại, dịch vụ du lịch		243.325,04				
3.1	Khu vực khách sạn		71.144,10				
	Resort	KS-1	38.732,04	30%	9	31,5	
	Resort	KS-2	32.412,06	30%	5	18	
3.2	Đất thương mại	TM-1÷	4.579,47	60%	7	24,5	

Số TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Số lô
		TM-2					
3.3	Các điểm dịch vụ du lịch		20.956,25				
a	Trung tâm đón tiếp DL Ô Quý Hồ	DV-1	9.034,12	60%	5	18	
b	CLB văn hóa Ô Quý Hồ	DV-2.1÷ DV-2.3	3.739,27	40%	1÷2	7,2	
c	CLB dã ngoại Ô Quý Hồ	DV-3	1.963,62	60%	2	7,2	
d	CLB leo núi Ô Quý Hồ	DV-4	1.004,21	40%	1	3,6	
e	Điểm dừng nghỉ ven suối	DV-5.1 và DV-5.2	2.273,22	40%	2	7,2	
f	Các CLB riêng tư (Family Club)	DV-6.1÷ DV-6.4	2.941,81	20-40%	2	7,2	
3.4	Cây xanh đồi núi khác		146.645,22	5%	1	3,6	
	Tổng diện tích		640.267,54				

Ghi chú: Mật độ xây dựng tối đa sẽ được xác định cụ thể theo diện tích của từng thửa đất và tuân thủ Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng; Chiều cao tối đa được tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc), đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

a1. Giải pháp thiết kế:

- Các tuyến đường thiết kế với độ dốc < 10% để đảm bảo an toàn cho các phương tiện tham gia giao thông.

- Đường đối ngoại:

+ Tuyến 1 (QL4D): Có quy mô Bnền = 15,0m; Bmặt = 9,0m; Bvía hè = 2x3,0m.

+ Tuyến 22, tuyến 23: Có quy mô Bnền = 14,0m; Bmặt = 9,0m; Bvía hè = 2x2,5m.

- Đường nội bộ:

+ Tuyến 2, tuyến 8, tuyến 9, tuyến 12, tuyến 14, tuyến 21, tuyến 28: Có quy mô Bnền = 12,0m; Bmặt = 6,0m; Bvía hè = 2x3,0m.

+ Tuyến 5, tuyến 10, tuyến 11, tuyến 29: Có quy mô Bnền = 8,0m; Bmặt =

6,0m; Bvía hè = 2x1,0m.

+ Tuyến 20: Quy mô Bnền = 10,0m; Bmặt = 6,0m; Bvía hè = 3,0m + 1,0m.

+ Tuyến 2A: Quy mô Bnền = 21,0m; Bmặt = 6,0m + 3m + 6,0m; Bvía hè = 2x3,0m.

+ Tuyến 15: Quy mô Bnền = 7,5m; Bmặt = 4,5m; Bvía hè = 2x1,5m.

+ Tuyến 13: Quy mô Bnền = 8,0m; Bmặt = 5,0m; Bvía hè = 2x1,5m.

+ Tuyến 3, tuyến 6, tuyến 7, tuyến 25: Có quy mô Bnền = 10,0m; Bmặt = 6,0m; Bvía hè = 2x2,0m.

+ Tuyến 3, tuyến 4, tuyến 24, tuyến 30: Có quy mô Bnền = 9,0m; Bmặt = 6,0m; Bvía hè = 1,0 + 2,0m.

+ Tuyến 26, tuyến 27: Có quy mô Bmặt = 4,0m.

a2. Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (cụ thể theo bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng):

- Đất Trung tâm điều hành dịch vụ du lịch và đất Trung tâm văn hóa Ô Quý Hồ: Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 4,0m$ so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông.

- Đất công cộng, dịch vụ (chợ, sân chơi và nhà văn hóa nhóm ở): Chỉ giới xây dựng lùi từ 3,0m đến 4,0m so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông.

- Đất ở nhà phố thương mại, nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở hiện trạng chỉnh trang, nhà ở dạng lâu đài: Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 3,0m$ so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông.

- Đất hỗn hợp, khách sạn: Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 6,0m$ so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông.

- Đất dịch vụ thương mại: Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 6,0m$ (đối với lô đất ký hiệu TM-1) và $\geq 4,0m$ (đối với lô đất ký hiệu TM-2) so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông.

+ Đất dịch vụ du lịch: Chỉ giới xây dựng lùi từ 3,0m đến 4,0m so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

b1. San nền:

- Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, dựa theo cao độ hiện trạng của khu dân cư xung quanh. Căn cứ cao độ hiện trạng nền của khu vực, cao độ nền của các dự án xung quanh, cao độ không chế tìm đường từ +1.719,00m đến 1.825,00m.

- Tại các khu vực tiếp giáp giữa khu vực xây mới và khu vực đất ở hiện trạng tiến hành đắp, bạt taluy với mái dốc theo quy định để bảo đảm không bị sạt lở. Đối với các khu đất ở hiện trạng, giữ nguyên cao độ san nền theo hiện trạng.

- Đối với các lô đất bố trí đất ở liền kề, biệt thự được san nền cục bộ theo kiến trúc công trình của từng lô đất.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với bước chênh đường đồng mức 0,05m. Độ dốc san nền tối thiểu là 0,4% đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

- San nền bằng đất, đầm nén đến độ chặt yêu cầu $K=0,85$ đối với san nền trong lô đất, $K=0,90$ đối với nền vỉa hè.

b2. Thoát nước mặt:

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

- Các tuyến mương hiện trạng được nạo vét và mở rộng cải tạo đảm bảo thoát nước cũng như tạo cảnh quan chung cho khu vực quy hoạch. Chiều rộng mương từ 2-12m, chiều sâu mương tối thiểu bằng 1,5m để đảm bảo đấu nối cống thoát nước mưa từ khu vực quy hoạch vào các tuyến mương.

- Hệ thống thoát nước mưa khu vực quy hoạch được tính toán phân chia thành nhiều lưu vực, tại các họng thoát nước của mỗi lưu vực, nước mưa sẽ được dẫn theo đường ống, sau đó được thoát vào hệ thống nước mưa theo quy hoạch chung.

- Cống dọc thoát nước mưa bố trí dưới vỉa hè và lòng đường, thiết kế cống tròn BTCT chịu lực D600-D800 kết hợp hệ thống rãnh hở B400 để thu nước từ mái taluy đào. Độ dốc dọc thoát nước đảm bảo nguyên tắc tự chảy có $i(\min) \geq 1/D$.

- Cống ngang đường sử dụng cống tròn, cống hộp chịu lực.

- Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước bản đi riêng.

- Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật bao gồm: Ga thu nước mưa trực tiếp, ga thăm, ga thu thăm kết hợp, khoảng cách các giếng từ 30m đến 50m.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng lưu lượng cần cho đô thị khoảng: $Q= 1458,53$ (m³/ngđ)

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy nước từ Nhà máy nước thông qua tuyến ống D250, theo Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị du lịch Sa Pa đến năm 2030 đã được phê duyệt (Nhà máy nước theo quy hoạch dự kiến có công suất 3.000m³/ngđ đến năm 2030, thông qua tuyến ống quy hoạch D250 phía Bắc khu vực lập quy hoạch);

- Mạng lưới đường ống:

+ Đường ống cấp nước của quy hoạch là đường ống cấp nước kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy.

+ Các tuyến ống dẫn chính phân phối có đường kính D100-D150-D200-D250 được thiết kế thành mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt tùy thuộc vào mạng lưới giao thông của khu vực. Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,7m (tính đến đỉnh ống).

+ Tại vị trí các nút cấp nước phân phối, lắp đặt các van chặn để thuận tiện cho công tác vận hành sau này. Tại các góc chuyên và trị trí van, tê, cút có bố trí gổĩ đỡ BTCT vào vệ ống và phụ kiện.

+ Dự kiến bố trí van xả cạn và van xả khí tại những vị trí thấp nhất và cao nhất hoặc gãy khúc trên toàn mạng lưới ống phân phối. Tại các vị trí áp lực vượt quá áp lực cho phép cần bố trí van giảm áp, cụ thể sẽ được thiết kế trong các bước thiết kế giai đoạn lập dự án đầu tư;

+ Mạng đường ống dịch vụ có đường kính D50 được thiết kế là mạng lưới cụt, cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước. Tại điểm đầu nối giữa mạng ống dịch vụ với ống phân phối, bố trí van khóa để thuận tiện cho công tác vận hành mạng lưới dịch vụ, hạn chế việc ảnh hưởng đến các đối tượng dùng nước khác khi gặp sự cố.

- Cấp nước cứu hỏa: là hệ thống cấp nước cứu hoả áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hoả là 10m khi có cháy. Việc chữa cháy sẽ do xe cứu hoả của đội chữa cháy Khu vực thực hiện. Nước cấp cho xe cứu hoả được lấy từ các trụ cứu hoả dọc đường. Các trụ cứu hoả D100 đạt tiêu chuẩn TCVN 6379-1998, được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với khoảng cách giữa các trụ khoảng 100-120m.

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

d1. Cấp điện và chiếu sáng:

- Xây dựng mới hoàn toàn hệ thống cáp ngầm 35KV sử dụng cáp 3 lõi đồng bọc cách điện Cu/XLPE/DSTA/PVC có đặc tính chống thấm dọc, cáp được luồn trong ống nhựa xoắn siêu bền HDPE và chôn trực tiếp trong đất ở độ sâu 0,9m so với mặt đất tự nhiên.

- Nguồn điện lấy từ hệ thống đường dây trung thế trong khu vực thị xã để cấp cho các trạm biến áp hạ thế trong khu quy hoạch.

- Trạm điện: Quy hoạch mới 10 trạm biến áp hạ thế, có công suất lần lượt là 2 trạm 1000kVA, 2 trạm 800kVA, 1 trạm 2x750kVA, 1 trạm 2x630kVA, 1 trạm 560kVA, 1 trạm 400kVA và 2 trạm 250kVA đảm bảo phục vụ cho khu trung tâm thương mại, khu ở mới và khu dân cư hiện trạng đảm bảo bán kính cấp điện < 300m. Sử dụng trạm biến áp kiểu kios để đảm bảo tính mỹ quan cho khu ở.

- Dùng cấp điện áp 380/220V chọn cáp ngầm XLPE lõi đồng chôn trực tiếp trong đất hoặc luồn trong ống nhựa HDPE và chôn ngầm trong đất.

- Đối với khu nhà ở liền kề dự kiến chọn tiết diện cáp XLPE4 x 120 đường nhánh chọn XLPE4 x 70.

- Dùng đèn sodium hoặc đèn LED để chiếu sáng đường phố đảm bảo độ rọi từ 1 - 0,8 cd/m².

- Đường có mặt cắt lòng đường ≤ 10,5 m chiếu sáng một bên đường, khoảng cách giữa các cột đèn từ 28 đến 32 mét.

- Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng đường được lấy từ trạm biến áp gần nhất trong khu vực quy hoạch, tủ điện điều khiển chiếu sáng đèn là loại tủ kim loại IP66 loại 2 lớp cánh theo tiêu chuẩn lắp đặt ngoài trời.

- Lưới điện chiếu sáng là mạng 3 pha 4 dây trung tính nối đất trực tiếp điện áp 380/220V. Cấp chiếu sáng là loại cáp ngầm 1KV, lõi đồng cách điện XLPE, được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE D50/40 chôn sâu 0,8m so với vỉa hè và 1,0m so với mặt đường.

- Xây dựng mới hệ thống đường dây ngầm chiếu sáng công cộng trong khu quy hoạch, sử dụng bộ đèn công nghệ led để chiếu sáng công cộng.

d2. Thông tin liên lạc:

- Hệ thống trục thông tin liên lạc và các tủ phân phối cấp tín hiệu thông tin cho toàn bộ khu Quy hoạch. Phân lưới phân phối đề cập tới cấp và vị trí hộp chia tín hiệu chờ sẵn cấp cho từng khu vực sử dụng.

- Thông tin cấp cho khu Quy hoạch bằng đường trục cáp quang lấy tín hiệu trực tiếp từ trạm chuyển tiếp cho khu Quy hoạch.

- Toàn bộ khu Quy hoạch được cấp tín hiệu trực tiếp từ tủ phân phối chính.

- Xây dựng mạch cáp ngầm làm trục chính cung cấp tín hiệu. Tuyến cáp ngầm này được đặt trên vỉa hè tuyến đường chính, cấp tín hiệu cho các hộp cáp phân phối tín hiệu. Các đường cáp ngầm và các tủ phân phối được lắp đặt cho từng công trình.

- Căn cứ vào chỉ tiêu thiết kế và quy mô các công trình của khu vực nghiên cứu, tổng dung lượng thuê bao của khu đất xây dựng 2.669 thuê bao.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

e1. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải của khu đô thị khoảng: $Q = 916.55$ (m³/ngđ).

- Hướng thoát nước từ Bắc xuống Nam, nước được thu gom vào hệ thống cống bố trí trên trục đường thoát về trạm xử lý nước thải, nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn được xả vào hệ thống thoát nước mưa. Độ dốc tối thiểu $i(\min) \geq 0,33\%$, thiết kế theo nguyên tắc tự chảy.

- Toàn bộ lưu vực thoát nước thải phía Đông quy hoạch được thu gom theo về trạm bơm chuyển bậc số 1 và bơm ngược về phía Tây để thoát về trạm xử lý theo quy hoạch chung.

- Đề xuất xây dựng 01 trạm xử lý nước thải cho các công trình trong quy hoạch, nước thải phải xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả vào hệ thống cống thoát nước chung. Trạm xử lý nước thải có tổng công suất khoảng 950m³/ng.đêm (có thể chia giai đoạn thực hiện phụ thuộc vào giai đoạn lấp đầy dân cư) được đặt tại vị trí đất HTKT phía Nam quy hoạch, sử dụng công nghệ hiện đại với dây truyền là các công trình đặt ngầm và được bố trí trồng cây xanh cách ly giữa trạm xử lý với dân cư hiện trạng xung quanh.

e2. Vệ sinh môi trường:

- + Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt: $2.594 \times 0,9 = 2.334,6$ kg/ngđ.
- + Khối lượng chất thải rắn công cộng và khách vãng lai: $0.2 \times 2.334,6 = 466,92$ kg/ngđ.
- + Tổng khối lượng chất thải rắn: $2.334,6 + 466,92 = 2.801,52$ kg/ngđ.
- Lượng chất thải rắn cần thu gom là: 2.801,52 kg/ngày đêm.
- Đối với khu vực công cộng cần có bể rác hoặc thùng rác to có nắp đậy kín và hợp đồng thu gom rác với Công ty Môi trường đô thị.
- Hàng ngày rác được xe chở rác đến thu gom theo giờ cố định.
- Toàn bộ chất thải rắn sẽ được thu gom và vận chuyển đến bãi chôn lấp chất thải rắn của thị xã Sa Pa.

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 phường Ô Quý Hồ và Thủ trưởng 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 phường Ô Quý Hồ và cơ quan có thẩm quyền quản lý mốc giới theo quy định.
3. Tổ chức đền bù GPMB, thực hiện đầu tư các hạng mục theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND&UBND thị xã, Trưởng phòng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch; Chủ tịch UBND phường Ô Quý Hồ, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Sở GTVT-XD (b/c);
- TT.Thị ủy Sa Pa;
- TT.HĐND thị xã;
- TT.UBND thị xã;
- Như Điều 3/QĐ;
- CVP, PCVP Đạt, CV Bách;
- Lưu: VT, QLĐT. Anh.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Vương Trinh Quốc