

Số: 1403/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 05 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu vực sản xuất công nghiệp Bản Qua
(để sắp xếp, di chuyển các cơ sở sản xuất trong Khu Công nghiệp
Đông Phố Mới phục vụ giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng
tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng).**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều
của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

*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 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 của Chính phủ 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 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 hồ sơ 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;*

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

*Căn cứ Nghị quyết số 187/2025/QH15 của Quốc hội về chủ trương đầu tư
dự án xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng;*

*Căn cứ Thông báo số 58/TB-BXD ngày 10/4/2025 của Bộ Xây dựng thông
báo kết luận Hội nghị thẩm định đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng
Khu kinh tế cửa khẩu Lào Cai, tỉnh Lào Cai đến năm 2045;*

*Căn cứ Quyết định số 1247/Đ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND tỉnh phê
duyet Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu vực sản xuất công nghiệp Bản Qua (để*

sắp xếp, di chuyển các cơ sở sản xuất trong Khu Công nghiệp Đông Phố Mới phục vụ giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 80/BC-SXD ngày 04/5/2025, Tờ trình số 177/TTr-SXD ngày 04/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch và quy định quản lý Quy hoạch chi tiết Khu vực sản xuất công nghiệp Bản Qua, gồm các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu vực sản xuất công nghiệp Bản Qua *(để sắp xếp, di chuyển các cơ sở sản xuất trong Khu Công nghiệp Đông Phố Mới phục vụ giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng).*

2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Lào Cai - tỉnh Lào Cai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1627/QĐ-TTg ngày 23/11/2018. Hiện nay, Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Lào Cai - tỉnh Lào Cai đến năm 2045 đang trình thẩm định, phê duyệt. Trong đó, xác định khu vực Kim Thành - Bản Vược - Trịnh Tường là khu cửa khẩu quốc tế, khu đô thị hỗn hợp, khu công nghiệp, khu vui chơi giải trí, khu sản xuất, khu logistics,... khu vực này sẽ là nền tảng cơ sở, nền móng xây dựng cho việc: Tăng cường mối quan hệ hữu nghị và hợp tác toàn diện giữa Việt Nam - Trung Quốc nói chung cũng như giữa Lào Cai - Vân Nam nói riêng; phát huy vai trò cầu nối của Lào Cai trong tuyến hành lang kinh tế Quảng Ninh - Hải Phòng - Hà Nội - Lào Cai - Côn Minh như là một trung tâm điều hòa dòng chảy hàng hóa, dịch vụ; thu hút vốn đầu tư vào khu vực biên giới Việt Nam, Trung Quốc trong các lĩnh vực cửa khẩu, đô thị, dịch vụ nhà hàng, khách sạn, tài chính, vui chơi - giải trí, dịch vụ giao nhận, kho tàng, bến bãi... tạo sức lan tỏa hấp dẫn vào các khu vực lân cận; thúc đẩy và phát triển kinh tế xã hội và đảm bảo an ninh quốc phòng, giữ vững chủ quyền biên giới đất liền.

Dự án tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng, được Quốc Hội ban hành Nghị quyết về Chủ trương đầu tư số 187/2025/QH15 ngày 19/02/2025. Dự án sẽ góp phần nâng cao năng lực vận chuyển của tuyến đường sắt trục Đông - Tây, nhằm đáp ứng nhu cầu vận tải bằng đường sắt, kết nối đường sắt quốc gia với các cảng biển, các khu công nghiệp tập trung, khu du lịch, đáp ứng sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Khu Công nghiệp Đông Phố Mới trở thành ga liên vận Quốc tế là một trong những vị trí quan trọng cần được di dời. Lựa chọn vị trí di dời Khu Công nghiệp Đông Phố Mới có tính chất đặc thù liên quan chính tới xuất nhập khẩu hàng hóa, kho bãi,... Vị trí nghiên cứu lập quy hoạch tại Bản Qua sát với khu cửa khẩu Bản Vược là nơi có địa hình tương đối bằng phẳng, ít dân cư và đây cũng được xác định trong đồ án Điều chỉnh Quy

hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Lào Cai - tỉnh Lào Cai đến năm 2045 là khu sản xuất công nghiệp gắn với phát triển đô thị. Việc di dời các dự án tại Khu Công nghiệp Đông Phố Mới tới khu sản xuất công nghiệp tại Bản Qua là thuận lợi về vị trí và phù hợp với định hướng chung của khu vực. Chính vì vậy việc lập Quy hoạch chi tiết Khu vực sản xuất công nghiệp Bản Qua là cần thiết và phù hợp.

3. Vị trí: Xã Bản Qua, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai.

4. Ranh giới lập quy hoạch

- Phía Đông giáp Đường tỉnh 156 và khu công viên vui chơi giải trí Bát Xát;
- Phía Bắc giáp quy hoạch khu cửa khẩu Bản Vược;
- Phía Tây giáp quy hoạch khu gia công chế biến hàng hóa xuất nhập khẩu, Quốc lộ 4E và quy hoạch khu trung tâm xã Bản Qua;
- Phía Nam giáp khu vực cánh đồng và suối Bản Qua.

5. Quy mô lập quy hoạch

Quy mô diện tích 95,00 ha; trong đó:

- Diện tích quy hoạch mới: 60,73 ha.
- Diện tích quy hoạch điều chỉnh: 34,27 ha (Quy hoạch khu cửa khẩu phụ Bản Vược 18,78 ha, quy hoạch khu trung tâm xã Bản Qua 11,16 ha, quy hoạch khu công viên vui chơi giải trí Bát Xát 0,32 ha, quy hoạch khu tái định cư số 3 Bát Xát 4,01 ha).

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

a) Mục tiêu của quy hoạch:

- Xây dựng khu sản xuất công nghiệp với mục đích sắp xếp, di chuyển các cơ sở sản xuất trong Khu Công nghiệp Đông Phố Mới phục vụ GPMB dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng.

- Xây dựng khu sản xuất công nghiệp gắn với phát triển đô thị đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm phát triển hài hòa về sản xuất công nghiệp và phát triển đô thị trong khu vực.

- Tạo lập cơ sở pháp lý để đầu tư hạ tầng, thương mại, dịch vụ, phát triển sản xuất, chuyển dịch ngành nghề kinh tế, nâng cao đời sống nhân dân, quản lý đất đai, cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng.

b) Tính chất khu vực quy hoạch:

Là một khu chức năng trong tổng thể khu kinh tế cửa khẩu Lào Cai; xác định là các khu vực sản xuất công nghiệp và phát triển đô thị đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

7. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính trong đồ án

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu của đồ án	Chỉ tiêu theo tiêu chuẩn	Đơn vị
A	Chỉ tiêu sử dụng đất			
1	Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng	70	70	%
2	Đất giao thông	19,9	≥ 10	% diện tích KCN
3	Đất cây xanh mặt nước	16,61	≥ 10	% diện tích KCN
4	Đất khu phụ trợ	1,0	≥ 1	% diện tích KCN
B	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
1	Cấp nước			
	- Cấp nước sinh hoạt	110	110-130	lít/người.ngđ
	- Cấp nước dịch vụ	7%	5-8%	m ³ /ngđ (% nước cấp sinh hoạt)
	- Cấp nước nhà máy, xí nghiệp, kho tàng	30	20-40	m ³ /ha.ngđ
	- Cấp nước tưới cây, rửa đường	10%	10%	m ³ /ngđ(% nước cấp sinh hoạt)
	- Cấp nước chữa cháy	15-30	15-30	lít/s
2	Thoát nước thải			
	- Thoát nước thải sinh hoạt	110	110-130	Lít/ngđ (tỉ lệ thu gom $\geq 90\%$ cấp nước)
	- Thoát nước thải nhà máy, xí nghiệp, kho tàng	30	20-40	m ³ /ha.ngđ (tỉ lệ thu gom $\geq 100\%$ cấp nước)
3	Chất thải rắn			
	- Tỉ lệ thu gom	100	100	% phát sinh
		0,3	$\geq 0,3$	tấn/ha
4	Cấp điện và chiếu sáng			
	- Cấp điện cơ quan, trụ sở	0,02	0,02	kw/m ² .sàn
	- Cấp điện dịch vụ	0,03	0,03	kw/m ² .sàn
	- Cấp điện sản xuất	250	≥ 250	kw/ha
	- Cấp điện hạ tầng kỹ thuật	250-400	$\geq 250-400$	kw/trạm
	- Cấp điện chiếu sáng	5	≥ 1	kw/km

8. Định hướng khu chức năng

Khu vực sản xuất công nghiệp Bản Qua gồm 02 khu chức năng:

- Khu công nghiệp “sạch”, bố trí cho các loại hình gồm: Công nghiệp sản xuất - lắp ráp - gia công - đóng gói - bảo quản hàng hóa; logistics; kho tàng bến

bãi, khu phụ trợ phục vụ xuất nhập khẩu; cây xanh cách ly;...

- Khu ở, bố trí các loại hình gồm: Nhà ở chung cư hỗn hợp cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ; nhà ở mới; nhà ở tái định cư; nhà ở hiện trạng; công trình cơ quan, trụ sở, y tế; công trình dịch vụ; cây xanh công cộng;... phục vụ nhu cầu ở của người dân và khu công nghiệp.

9. Quy hoạch sử dụng đất

Khu quy hoạch có tổng diện tích 950.000m² (95,0 ha), bao gồm:

- Đất nhà ở: Tổng diện tích 149.903,80m², gồm:

+ Đất nhà ở chung cư hỗn hợp: Gồm 01 ô đất ký hiệu HH, diện tích 115.225,25m²; mục đích xây dựng tổ hợp hỗn hợp nhà ở chung cư, nhà ở xã hội, dịch vụ thương mại, văn phòng... cao tầng; mật độ xây dựng tối đa 25%; chiều cao xây dựng tối đa 85,0m (tương đương 25 tầng).

+ Đất nhà ở liền kề mới: Gồm 14 ô đất ký hiệu LK1-LK14, tổng diện tích 12.598,21m²; mục đích xây dựng nhà ở mới, nhà ở tái định cư hình thức liền kề; mật độ xây dựng tối đa 83% - 90%; chiều cao xây dựng tối đa 19,0m (tương đương 05 tầng); tổng số 121 thửa.

+ Đất nhà ở liền kề dự án: Gồm 02 ô đất ký hiệu DA1-DA2, tổng diện tích 3.897,63m²; là dự án nhà ở UBND huyện Bát Xát đã thực hiện; mật độ xây dựng tối đa 90%; chiều cao xây dựng tối đa 19,0m (tương đương 05 tầng).

+ Đất nhà ở liền kề hiện trạng: Gồm 09 ô đất ký hiệu HT1-HT9, tổng diện tích 18.182,71m²; là khu vực dân cư ở hiện trạng hiện hữu; các công trình trong khu vực này khi cải tạo, xây mới cần phải tuân thủ các chỉ tiêu theo quy hoạch được phê duyệt; mật độ xây dựng tối đa 90%; chiều cao xây dựng tối đa 19,0m (tương đương 05 tầng).

(Lưu ý: Mật độ xây dựng tối đa đối với từng thửa, lô đất sẽ được xác định cụ thể theo diện tích của từng thửa đất và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng)

- Đất sản xuất công nghiệp: Gồm 05 ô đất ký hiệu CCN1-CCN5, tổng diện tích 353.002,66m²; mục đích xây dựng các công trình sản xuất - lắp ráp - gia công - đóng gói - bảo quản hàng hóa; logistics; kho tàng bến bãi, khu phụ trợ phục vụ xuất nhập khẩu;... mật độ xây dựng tối đa 70%; chiều cao xây dựng tối đa 19,0m (tương đương 05 tầng).

- Đất cơ quan, trụ sở: Gồm 02 ô đất ký hiệu CQ1-CQ2, tổng diện tích 16.476,01m²; là quỹ đất xây dựng trụ sở UBND xã và trụ sở Công an xã Bản Qua hiện trạng và xây dựng trụ sở điều hành khu công nghiệp, trụ sở phòng cháy, chữa cháy,... mật độ xây dựng tối đa 40%; chiều cao xây dựng tối đa 19,0m (tương đương 05 tầng).

- Đất y tế: Gồm 01 ô đất ký hiệu YT, diện tích 691,73m²; là quỹ đất xây dựng

trạm y tế xã Bản Qua hiện trạng; mật độ xây dựng tối đa 40%; chiều cao xây dựng tối đa 19,0m (tương đương 05 tầng).

- Đất dịch vụ: Gồm 01 ô đất ký hiệu DV, diện tích 6.182,80m²; là quỹ đất xây dựng dự án cây xăng đã có; mật độ xây dựng tối đa 75%; Chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (tương đương 03 tầng).

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Gồm 06 ô đất ký hiệu CX1-CX6, diện tích 95.084,60m²; mục đích xây dựng các tiểu công viên, cây xanh, vườn hoa, tiểu cảnh, đường dạo, bố trí các khu vực bãi đỗ xe, thể dục thể thao... tạo điểm nhấn cảnh quan dọc bên bờ suối, trong khu vực khu dân cư và các khu vực cây xanh cảnh quan bao quanh khu sản xuất công nghiệp, nút giao thông.

- Đất cây xanh chuyên dụng: Gồm 09 ô đất ký hiệu CL1-CL9, diện tích 62.684,67m². Là quỹ đất bố trí hành lang cây xanh cách ly, các khu vực bãi đỗ xe... quanh khu sản xuất công nghiệp.

- Đất giao thông: Tổng diện tích 189.023,65m².

- Đất công trình HTKT: Tổng diện tích 8.651,20m², gồm:

+ Đất điểm tập trung CTR: Gồm 01 ô đất ký hiệu GR, diện tích 600,00m²; mục đích xây dựng điểm tập kết rác thải trước khi vận chuyển đi xử lý cho khu quy hoạch.

+ Đất công trình HTKT khác: Gồm 03 ô đất ký hiệu HTKT1-HTKT3, tổng diện tích 8.051,20m²; là đất nhà điều hành chi nhánh cấp nước Bát Xát, đất kê ôp mái và các công trình HTKT khác. Mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao xây dựng tối đa 19,0m (tương đương 05 tầng).

- Đất nông nghiệp và đất khác:

+ Đất sản xuất nông nghiệp: Gồm 01 lô đất ký hiệu NN, tổng diện tích 47.675,68m²; là quỹ đất sản xuất nông nghiệp của người dân.

+ Mặt nước: Gồm 02 lô đất ký hiệu SS1-SS2, tổng diện tích 20.623,20m²; là mặt nước suối, nương nước.

- Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD	Tầng cao XD	Chiều cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	tối đa (%)	tối đa (tầng)	tối đa (m)	
1	Đất nhà ở		149.903,80				15,78
1.1	Đất nhà ở liền kề hiện trạng	HT1-HT9	18.182,71	90	5	19	1,91
1.2	Đất nhà ở liền kề mới	LK1-LK14	12.598,21	83-90	5	19	1,33
1.3	Đất nhà ở liền kề dự án	DA1-DA2	3.897,63	90	5	19	0,41
1.4	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp	HH	115.225,25	25	25	85	12,13

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Tầng cao XD tối đa	Chiều cao XD tối đa	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)	(tầng)	(m)	(%)
2	Đất sản xuất công nghiệp	CCN1-CCN5	353.002,66	70	5	19	37,16
3	Đất cơ quan, trụ sở	CQ1-CQ2	16.476,01	40	5	19	1,73
4	Đất y tế	YT	691,73	40	5	19	0,07
5	Đất dịch vụ	DV	6.182,80	75	3	12,5	0,65
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX1-CX6	95.084,60				10,01
7	Đất cây xanh chuyên dụng	CL1-CL9	62.684,67				6,60
8	Đất giao thông		189.023,65				19,90
9	Đất công trình HTKT khác		8.651,20				0,91
9.1	Đất điểm tập trung CTR	GR	600,00				0,06
9.2	Đất công trình HTKT khác	HTKT1-HTKT3	8.051,20				0,85
10	Đất nông nghiệp và đất khác		68.298,88				7,19
10.1	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	47.675,68				5,02
10.2	Mặt nước	SS1-SS2	20.623,20				2,17
	Tổng		950.000,00				100,0

10. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Cấu trúc không gian của khu vực quy hoạch được định hình bởi các trục đường chính Quốc lộ 4E, Đường tỉnh 156; trục đường khu vực 35,0m... với điều kiện địa hình tương đối bằng phẳng. Tạo thành mạng lưới giao thông thuận tiện kết nối với khu vực cửa khẩu Bản Vược và khu vực lân cận.

- Các lô đất được tiếp cận từ các trục đường giao thông cơ giới. Các công trình trụ sở và nhà xưởng được bố trí trong khuôn viên của từng lô, mỗi nhóm có không gian cây xanh, bố trí xen kẽ vào các công trình, đảm bảo cho tầm nhìn luôn thấy được cảnh quan cây xanh xung quanh.

- Trung tâm điều hành, dịch vụ bố trí ở các vị trí gần nút giao thông trọng yếu, thuận tiện cho phục vụ, dịch vụ cho các nhà máy.

- Các khu kỹ thuật đặt ở vị trí thuận tiện cho việc cấp điện, cấp nước, thoát nước thải và vệ sinh môi trường. Khu xử lý nước thải nằm tách biệt với các khu công nghiệp và nằm ngoài ranh giới quy hoạch, cách khu vực quy hoạch khoảng 700m đặt ở vị trí thấp nhất, thuận tiện cho việc thoát nước thải theo cơ chế tự chảy, gần suối thuận tiện cho thoát nước sau khi đã được xử lý.

- Các lô đất trong khu sản xuất công nghiệp được bố trí linh hoạt để có thể thay đổi kích thước phù hợp với yêu cầu công nghệ của từng loại hình sản xuất nhà máy, xí nghiệp và hiện trạng sử dụng hiện nay của các doanh nghiệp ở Khu Công nghiệp Đông

Phố Mới.

- Hình thức kiến trúc, chiều cao, màu sắc của công, tường rào của từng lô đất được thiết kế đồng nhất và đúng lộ giới quy hoạch.

- Trồng cây xanh tạo cảnh quan và cách ly với khu sản xuất công nghiệp; cây xanh tập trung theo dải, cụm bao quanh khu sản xuất công nghiệp; cây xanh bóng mát trồng dọc các tuyến giao thông; ngoài ra còn có cây xanh, vườn hoa trong từng nhà máy, xí nghiệp. Hệ thống cây xanh ngoài tác dụng tạo cảnh quan còn có tác dụng hạn chế tiếng ồn, khói bụi, cách ly, điều hoà vi khí hậu và tạo cảnh quan cho khu sản xuất công nghiệp.

11. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) *Giao thông:*

- Giao thông đối ngoại:

- + Quốc lộ 4E: Là tuyến đường hiện trạng, đi giáp ranh giới phía Tây Nam của khu quy hoạch, có quy mô mặt đường Bmặt = 10,5m, vỉa hè Bvh = 2x5,0m, nền đường Bnền = 20,5m.

- + Đường tỉnh 156 (đường Kim Thành - Ngòi Phát): Đi giáp ranh giới phía Đông Bắc của khu quy hoạch, đây là tuyến đường mới được đầu tư xây dựng, có quy mô mặt đường Bmặt = 25,0m, vỉa hè Bvh = 2x10,0m, nền đường Bnền = 45,0m.

- Giao thông đối nội:

- + Đường M1, M2: Là hai tuyến đường chính kết nối Quốc lộ 4E và Đường tỉnh 156, có quy mô đường: mặt đường Bmặt = 25,0m, vỉa hè Bvh = 2x(1,5-5,00m), nền đường Bnền = 31,5-35,0m.

- + Đường M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9 là các tuyến đường nội bộ trong khu vực quy hoạch; trong đó các tuyến M3, M4, M5, M6 là các tuyến nội bộ trong khu công nghiệp, có quy mô mặt đường Bmặt = 15,0m, vỉa hè Bvh = 2x5,00m, nền đường Bnền = 25,0m; các tuyến M7, M8, M9 là các tuyến đường trong khu dân cư, có quy mô Bmặt = 7,5-12,0m, Bvh = 2x(1,0-5,0m), nền đường Bnền = 9,5-22,0m.

- + Đường HT là tuyến đường hiện trạng khu tái định cư số 3 Bát Xát, có quy mô mặt đường Bmặt = 6,0m, vỉa hè Bvh = 2x3,0m, nền đường Bnền = 12,0m.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

- + Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường 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 giao thông.

- + Chỉ giới xây dựng: Đối với đất ở chỉ giới xây dựng lùi $\geq 0,9-1,5$ m so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông, các phía còn lại có thể trùng với ranh giới lô đất; đối với đất công cộng, hỗn hợp, dịch vụ và công nghiệp chỉ giới xây dựng lùi $\geq 5,0$ m so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông, các phía còn lại có thể trùng với ranh giới lô đất;

- Công trình giao thông khác: Các bãi đỗ xe được bố trí trong các khu vực cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh chuyên dụng và trong từng mặt bằng của khu sản xuất công nghiệp,... đảm bảo đáp ứng quy mô, nhu cầu phục vụ sản xuất.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Thiết kế san nền đảm bảo phù hợp với chức năng của từng lô đất, phù hợp với cảnh quan, môi trường và đảm bảo tránh ngập lụt, gập úng, cân bằng khối lượng đào đắp, đảm bảo thoát nước mặt bằng.

+ Đối với đất ở cao độ thiết kế san nền mặt bằng cao hơn mép trong vỉa hè 0,1m-0,2m, theo hướng vuông góc với đường dốc 0,5%-1% và theo hướng dọc đường bằng độ dốc dọc của đường.

+ Đối với mặt bằng đất cơ quan trụ sở, hỗn hợp, dịch vụ, sản xuất công nghiệp thiết kế cao độ trung bình như đã xác định trên bản vẽ đảm bảo phù hợp với cao độ của các tuyến đường và mặt bằng xung quanh.

+ Đối với mặt bằng đất cây xanh cao độ san nền bằng cao độ mép đường hoặc vỉa hè tiếp giáp lô đất.

+ Đối với mặt bằng đất công trình hiện trạng không tính toán san nền, tuy nhiên khi xây dựng lại công trình, nhà cửa cần đảm bảo cao độ nền nhà phù hợp với cao độ đường giao thông.

(Ghi chú: Trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng chi tiết các nhà máy sản xuất công nghiệp, tiếp tục tính toán khối lượng san nền cho từng dự án cụ thể theo hướng hạn chế khối lượng đào đắp và vẫn đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật hiện hành).

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

+ Thoát nước lưu vực:

Xây dựng tuyến thoát nước lưu vực số 1 đầu nối tiếp với tuyến cống chảy cắt ngang qua Quốc lộ 4E, chạy dọc theo các mặt bằng và tuyến đường M6 rồi chảy ra Suối Bản Qua hiện trạng.

Xây dựng tuyến thoát nước lưu vực số 2 đầu nối tiếp với tuyến cống chảy cắt ngang qua đường Quốc lộ 4E, chạy dọc theo tuyến đường M1 và tuyến đường M4 rồi chảy ra suối Bản Qua hiện trạng.

+ Thoát nước mặt dọc đường:

Thoát nước Đường tỉnh 156 đã có dự án và đang thi công nên sẽ sử dụng để thoát ra thông qua các tuyến cống dọc đường.

Trên các tuyến đường thiết kế mới thiết kế hệ thống cống chạy trên vỉa hè để thu nước mặt đường thông qua hệ thống các cửa thu - hồ ga.

c) Cấp nước:

- Cấp nước sinh hoạt và cấp nước sản xuất:

+ Nguồn nước và nhà máy: Nguồn nước lấy từ 2 nguồn nước đã có là sử dụng nguồn nước sạch xã Bản Vược và nhà máy nước Bát Xát nằm ở xã Bản Qua cách khu vực quy hoạch khoảng 01km.

+ Tổ chức mạng lưới đường ống: Gồm 02 mạng lưới đường ống riêng biệt (mạng= lưới đường ống cấp nước sinh hoạt và mạng lưới đường ống cấp nước sản xuất): (i) Thiết kế tuyến ống chính phục vụ sản xuất nằm trên đường M2 đầu nối với đường ống hiện trạng trên Quốc lộ 4E; thiết kế các tuyến ống chạy dưới vỉa hè trước các mặt bằng sản xuất công nghiệp để phục vụ sản xuất. (ii) Thiết kế các tuyến ống phục vụ sinh hoạt đầu nối với tuyến ống đã được phê duyệt trong quy hoạch hệ thống cấp nước cho khu Kim Thành - Bản Vược nằm trên Đường tỉnh 156; sau đó khởi thủy tới các đường ống dịch vụ cấp nước sạch cho các khu vực đất ở và khu vực tái định cư.

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

+ Thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn khác có liên quan.

+ Lưu lượng nước cấp cho một đám cháy phải đảm bảo $\geq 15\text{l/s}$. Tổng lượng nước cần dung để chữa cháy đồng thời $Q_{ch} = 30\text{ l/s}$.

+ Hệ thống nước chữa cháy dùng áp lực lực thấp. Áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo $\geq 10\text{m}$.

+ Khoảng cách tối thiểu giữa họng cứu hỏa và tường nhà là 1,0m; khoảng cách tối đa giữa họng cứu hỏa và mép đường là 2,5m

d) Cấp điện và chiếu sáng công cộng:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây ngầm 22kV lộ 473 E20.77 Lào Cai 2, cách khu quy hoạch khoảng 4,5km; điểm đầu tại trạm cắt SX1-2 (đã có dự án).

- Trạm biến áp:

+ Giữ lại 01 trạm biến áp hiện trạng (Tân Bảo) tiếp tục cấp điện cho khu dân cư, công cộng hiện trạng dọc Quốc lộ 4E; tháo dỡ, trả lại khách hàng 01 trạm (Trại Giồng) để tạo quỹ đất quy hoạch các khu chức năng mới; tháo dỡ, thu hồi 01 trạm biến áp treo (Bản Vai).

+ Xây dựng mới 02 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV, trong đó gồm: 01 trạm cấp điện cho các khu dân cư, công cộng khu quy hoạch; 01 trạm (Bản Vai) cấp điện các khu đất điều hành, hạ tầng kỹ thuật, chiếu sáng thuộc khu công nghiệp và cấp điện trả lại khu dân cư hiện trạng.

+ Các trạm biến áp xây mới sử dụng loại loại trạm kiosk hoặc trạm một trụ thép để đảm bảo mỹ quan.

+ Các khu đất sản xuất công nghiệp, đất hỗn hợp có nhu cầu sử dụng điện lớn, yêu cầu xây dựng trạm biến áp riêng; vị trí, công suất trạm phụ thuộc nhu cầu sử dụng cụ thể và sẽ được làm rõ ở thiết kế chi tiết từng lô đất.

- Trạm cắt: Xây dựng mới các trạm cắt 22kV để phục vụ đầu nối cấp điện

cho các khu sản xuất công nghiệp; vị trí, số lượng trạm cắt có thể điều chỉnh và sẽ được làm rõ khi xác định chính xác vị trí các lô đất công nghiệp và nhu cầu sử dụng điện các khu sản xuất công nghiệp.

- Lưới điện:

+ Di chuyển các đoạn tuyến đường dây 35kV ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất.

+ Xây dựng mới các tuyến đường dây ngầm 22kV cấp điện tới các trạm biến áp, trạm cắt xây dựng mới.

+ Xây dựng mới các tuyến đường dây nổi hạ thế 0,4kV cấp điện sinh hoạt tới các khu dân cư, công cộng trong khu quy hoạch.

+ Các khu sản xuất công nghiệp sẽ đầu tư xây dựng lưới điện hạ thế riêng theo nhu cầu sử dụng.

- Chiếu sáng công cộng: Xây dựng lưới điện chiếu sáng công cộng dọc các tuyến đường giao thông; sử dụng bộ đèn chiếu sáng công nghệ led tiết kiệm năng lượng.

đ) Thông tin liên lạc: Đầu tư xây dựng trên cơ sở hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng trong khu vực; do các nhà cung cấp dịch vụ thực hiện bảo đảm đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác trong khu quy hoạch.

e) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Thoát nước thải:

+ Các cơ sở sản xuất, kinh doanh, hộ gia đình trong khu vực phải có biện pháp xử lý nước thải sản xuất và nước thải sinh hoạt nội bộ phù hợp, đảm bảo tiêu chuẩn môi trường trước khi xả thải ra hệ thống thoát nước chung.

+ Nước thải sau khi xử lý nội bộ được thu gom ra tuyến cống dọc vỉa hè đường, tự chảy về phía trạm xử lý chung (nằm ngoài khu vực quy hoạch chi tiết) theo độ dốc dọc đường.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn công nghiệp được phân loại tại nguồn trong từng nhà máy; các chất thải không thể tái chế sẽ đưa đến khu xử lý chất thải rắn tập trung để xử lý; quy hoạch 01 điểm tập trung chất thải rắn trong khu vực quy hoạch.

- Nghĩa trang: Không quy hoạch nghĩa trang trong khu vực quy hoạch; việc chôn cất thực hiện tại nghĩa trang chung của khu vực.

12. Quy định quản lý: Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực sản xuất công nghiệp Bản Qua bao gồm 3 chương, 16 điều được ban hành kèm theo Quyết định và hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

(Có hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng và quy định quản lý kèm theo)

Điều 2: Tổ chức thực hiện:

- Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh chủ trì phối hợp với UBND huyện Bát Xát tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch bảo đảm theo quy định hiện hành; triển khai các công việc tiếp theo bảo đảm theo quy định.

- UBND tỉnh ủy quyền cho UBND huyện Bát Xát phê duyệt: (i) Kế hoạch thực hiện quy hoạch; (ii) Kế hoạch, nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Trưởng ban Quản lý khu kinh tế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Bát Xát; Giám đốc Ban quản lý đầu tư xây dựng tỉnh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *lưu*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT UBND tỉnh;
- CVP; PCVP1,2;
- Lưu: VT, XD1. *lưu*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trọng Hải