UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2695 /QĐ-UBND	*Lào Cai, ngày 10 tháng 10 năm 2011.*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng mặt bằng khu dân cư xã Bản Phiệt, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ban hành ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ban hành ngày 17/06/2009;

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 Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 7/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 10/2009/QĐ-UBND ngày 22/5/2009 của UBND tỉnh Lào Cai về việc ban hành một số điểm cụ thể về quản lý quy hoạch, 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 191/TTr-SXD ngày 27/9/2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng mặt bằng khu dân cư xã Bản Phiệt, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng mặt bằng khu dân cư xã Bản Phiệt, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai

2. Chủ đầu tư: UBND huyện Bảo Thắng.

3. Phạm vi, ranh giới quy hoạch.

- Phạm vi lập quy hoạch: Xã Bản Phiệt, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai.
- Ranh giới lập quy hoạch được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp suối Tòng Già.

+ Phía Nam giáp Quốc lộ 70.

+ Phía Đông giáp khu dân cư đầu cầu Bản Phiệt.

+ Phía Tây giáp khu dân cư.

4. Diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng là: S = 10,5 ha

5. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu dân cư định hướng phát triển đô thị với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng được các yêu cầu, tiêu chí phục vụ.

6. Các chỉ tiêu cơ bản của quy hoạch:

b) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp nước định hướng: Cấp nước sinh hoạt cho dân cư 100 lít/người/ng.đ. Dịch vụ 40 lít/người/ng.đ. Nước tưới cây rửa đường 10m3/ ha.ng.đ. Dự phòng: 10%.

- Chỉ tiêu cấp điện: Dịch vụ 2KW/1000 người. Cấp điện sinh hoạt: 230KW ha. Công trình công cộng: 15W/m2. Chiếu sáng: 12KW/ km.

- Tiêu chuẩn và nhu cầu thoát nước thải, vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn thoát nước thải 80 lít/người.ngđ. Rác thải sinh hoạt: 0,9kg/ng/ngày đêm. Rác thải khác 25%.

7. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.

- Việc tổ chức không gian, kiến trúc các khu chức năng được dựa trên nguyên tắc phù hợp với điều kiện tự nhiên, kiến trúc cảnh quan và thực tiễn sử dụng của khu vực lập quy hoạch. Thuận tiện về hệ thống giao thông, các yêu cầu trong việc bố trí phân khu chức năng để đem lại hiệu quả cao nhất trong phương án sử dụng.

- Có mối quan hệ chặt chẽ về kinh tế - xã hội và kỹ thuật với bên trong và bên ngoài khu vực lập quy hoạch. Hình thành khu chức năng độc lập tuy nhiên không tách rời với quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt.

8. Cơ cấu sử dụng đất.

a) Tổng diện tích khu đất quy hoạch: S = 10,5 ha (105.000 m2) phân bổ theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Chiều cao tối đa
1	**Đất công trình công cộng**	**6.565**			
-	Văn hoá thể thao	2.995	30%	1,8	15m
-	Dịch vụ thương mại	3.570	60%	1,8-3,0	(15-20)m
2	**Đất tiểu thủ công nghiệp**	**4.795**	(60-90)%	0,6-0,9	(12-15)m
3	**Đất ở:**	**20.660**			
-	Thuộc phương án quy hoạch:	8.890	90%	3,6	20m
-	Dự án đã giao doanh nghiệp:	11.770	90%	3,6	20m
4	**Đất nông nghiệp**	**19.555**			
5	**Mặt nước**	**15.350**			
6	**Đất giao thông**	**28.810**			
7	**Đất hạ tầng kỹ thuật khác**	**9.265**			
	Cộng	**105.000**			

b) Nội dung của quy hoạch:

- Khu các công trình công cộng phúc lợi xã hội:

+ Quỹ đất văn hoá, thể dục thể thao: Được bố trí tại lõi đất sau hai làn dân cư nhà ở liên kế và nằm giữa đường M2 và đường gom quốc lộ 70, có mặt chính hướng ra đường M1, mặt phụ hướng ra đường M2.

+ Quỹ đất dịch vụ thương mại: Gồm 03 vị trí. 02 vị trí được bố trí tại ngã ba giao giữa đường M1 và đường gom quốc lộ 70 và 01 vị trí tại đường M1.

- Khu tiểu thủ công nghiệp: Bố trí ở phía cuối của khu vực quy hoạch hướng

+ Khu dân cư tái định cư: Nằm dọc trục quốc lộ 70 phía cuối khu vực quy hoạch hướng đi vào thành phố Lào Cai. Đây là quỹ đất phục vụ cho nhu cầu sắp xếp tái định cư thuộc các dự án giải phóng mặt bằng.

+ Khu dân cư bố trí mới: Tổng số 109 lô, nằm dọc trục quốc lộ 70, đường M2 và M3. Mục đích là để sắp xếp bố trí dân cư theo hình thức nhà ở liên kế diện tích 100-115m2/hộ (chiều rộng mặt đường 5,0m, chiều sâu 20-23m).

- Khu nông nghiệp: Nằm giữa các khu chức năng và suối Tòng Già. Mục đích phát triển nông nghiệp cho các hộ dân trong khu vực (trồng lúa, trồng hoa mầu...), không được phép xây dựng các công trình, hạng mục công trình.

9. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

a. Giao thông:

a1) Giải pháp thiết kế:

- Tuyến quốc lộ 70 và đường gom quốc lộ 70 giữ nguyên hiện trạng.

- Thiết kế mới tuyến đường M1 có quy mô mặt cắt như sau: Bmặt = 6,00; B vỉa hè = 2x3,00m.

- Thiết kế mới tuyến đường M2 và M3 có quy mô mặt cắt như sau: B mặt = 5,50; B vỉa hè = 2x3,00m.

a2) Các yếu tố kỹ thuật chính: Vận tốc thiết kế tính toán Vtt = 30Km/h. Đốc dọc tối đa Imax=8%. Độ dốc dọc tối thiểu Imin=0.3%. Bán kính cong bằng tối thiểu Rmin ≥ 125m. Bán kính cong bó vỉa Rmin ≥ 12m. Độ dốc ngang mặt đường i = 2%-3%. Độ dốc ngang vỉa hè i =1÷1.5%.

a3) Kết cấu mặt đường, vỉa hè:

- Kết cấu mặt đường: Lớp mặt trên BTN hạt trung dày 5cm; lớp mặt dưới láng nhựa TC 3Kg/m2 dày 2,5cm; lớp móng trên CPĐD loại I dày 15cm; lớp móng dưới CPĐD loại II dày 20cm; lớp giáp móng đầm chặt K98 dày 30cm; lớp nền dưới đường đảm bảo được độ chặt K95.

- Kết cấu vỉa hè: Lớp gạch bêtông tự chèn dày 6cm; lớp cát tạo phẳng dày 5cm; lớp đất nền độ chặt K=0.95, cần phối màu để tạo cảnh quan đô thị.

a4) Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng cho đất văn hóa thể thao và đất dịch vụ cách 5,0m so với chỉ giới đường đỏ và cách 2,0m so với ranh giới đất nhà ở liên kế. Chỉ giới xây dựng đất nhà ở liên kế cách 0.9m so với chỉ giới đường đỏ.

b. Chuẩn bị kỹ thuật.

b1) San nền được xác định trên nguyên tắc sau:

- Trên cơ sở bản sử dụng đất và quy hoạch giao thông, quy hoạch san nền được xác định trên nguyên tắc sau:

+ Đảm bảo được thoát nước mặt bằng.

+ Phù hợp với độ dốc các tuyến đường để tránh đào sâu cống thoát nước.

+ Đảm bảo hạn chế đào đắp để đạt hiệu quả cho nhà đầu tư.

- Trên cơ sở địa hình đã có, các mặt bằng đã được san gạt theo độ dốc đường và cao hơn 20cm so với vỉa hè đường. Do vậy không phải san gạt các mặt bằng. Hai mặt bằng cây xanh cần được san gạt bằng từ cốt các mặt bằng đến cốt cao độ kè.

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

- Trên đường M1 bố trí cống hộp BxH = 60x80 cm dọc hai bên đường. Độ dốc theo độ dốc của đường. Xây dựng các hố ga thu nước với khoảng cách 30m/hố. Bố trí cửa thu ga hàm ếch đảm bảo thu nước và vệ sinh môi trường.

- Trên đường M2 hiện đã có hệ thống cống hộp dọc 1 bên. Cần xây dựng thêm hệ thống cống hộp BxH = 50x60 cm bên còn lại để đảm bảo thu nước dọc đường và lưu vực. Trên tuyến cống này có đoạn phải bố trí ngược dốc đường để thu vào cống D75 đã có. Xây dựng các hố ga thu nước với khoảng cách 30m/hố. Bố trí cửa thu ga hàm ếch đảm bảo thu nước và vệ sinh môi trường.

- Trên tuyến đường gom quốc lộ 70 đoạn trước đất LK01, LK02 và VH bố trí hệ thống cống hộp BxH = 60x80 cm. Xây dựng các hố ga thu nước với khoảng cách 30m/hố. Bố trí cửa thu ga hàm ếch đảm bảo thu nước và vệ sinh môi trường.

- Các hệ thống cống hộp dọc đường này được thu vào cống D75 và D100 đã có. Hai cống D75 và D100 này cần được làm nối thêm đến suối Tòng Già.

- Tuyến M1 được làm mới do vậy cần thay thế đoạn cống tại vị trí nối đường M1 vào đường gom quốc lộ 70 bằng cống chịu lực BxH = 60x80 cm.

b3) Các công trình phụ trợ khác: Dọc suối Tòng Già về phía khu quy hoạch bố trí kè đá xây với chiều dài đoạn kè L = 790m.

c. Cấp nước.

- Giải pháp cấp nước trước mắt là dùng nước giếng (xây dựng giếng thấm) sau đó bơm lên đài chứa nước với độ cao so với mặt nền phải > 3m từ đó cấp nước tự chảy vào mạng lưới đường ống cấp nước khu vực.

+ Xây dựng đài nước 50m3 có chức năng điều áp cho toàn bộ khu vực, kết bợp với việc lọc sơ bộ nước cấp và khử trùng nước trước khi cấp xuống khu dân cư.

+ Chọn máy bơm nước có công suất khoảng 50m3/ngđ và cột áp H >10m.

- Cấp nước cho các nhu cầu dùng nước sinh hoạt, công trình công cộng, khu tiểu thủ công nghiệp. Xây dựng nguồn nước giếng đáp ứng trung bình khoảng 100 m3/ngđ. Quy hoạch khai thác đi đôi với việc bảo vệ khu vực suối đầu nguồn và đoạn suối đi qua khu quy hoạch.

- Dùng ống HDPE với độ sâu chôn ống >0,4m khi đi qua vỉa hè và >0,7m khi đi qua lòng đường; cách chỉ giới đường đỏ từ 0,6-1m

d. Cấp điện.

d1) Phương án cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ đường dây trung thế nổi 35KV lộ 376 cách khu quy hoạch khoảng 500m. Dựa vào bảng tính toán nhu cầu sử dụng điện của khu quy hoạch, dự kiến xây dựng thêm 01 trạm biến áp 35/0,4kV công suất 180KVA đảm bảo cấp điện cho khu quy hoạch. Trạm biến áp sử dụng kiểu trạm treo trên cột BTLT.

- Lưới điện trung thế: Xây dựng đường dây nổi 35kV cấp điện từ nguồn điện (cách khoảng 500m) tới trạm biến áp phân phối khu quy hoạch

- Lưới hạ áp 0,4KV: Tháo dỡ đoạn đường dây hạ thế trong khu quy hoạch, không đảm bảo tiêu chuẩn cấp điện. Xây

hộ tiêu thụ trong khu quy hoạch. Sử dụng cáp vặn xoắn trên cột BTLT.

d2) Chiếu sáng công cộng: Xây dựng các tuyến đường dây chiếu sáng nổi dọc các tuyến đường giao thông, sử dụng bộ đèn cao áp sodium 150W-250W trên cột BTLT. Chiếu sáng kết hợp cấp điện sinh hoạt.

e. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

- Thoát nước thải: Quy hoạch hệ thống thoát nước thải chung tự chảy (nước thải sinh hoạt phải qua xử lý tại bể phốt mới cho phép xả vào hệ thống cống thoát chung). Tính toán nước thải theo từng khu chức năng theo tiêu chuẩn TCVN 4474-1987 và TCN 51-84.

- Rác thải được tổ chức thu gom đưa đi xử lý tập trung ngoài khu vực dân cư; hình thức là gom rác vào các điểm có bố trí thùng rác cho khu vực hàng ngày, từ thùng rác sẽ được đưa lên xe chuyên dụng chuyển đi.

- Bố trí 4 điểm đặt thùng rác công cộng.

- Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang chung của khu vực.

10.Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho người dân trong khu vực bằng cách tổ chức các buổi tập huấn thông qua các cấp chính quyền sở tại, các tổ chức xã hội ở địa phương. Phối hợp liên ngành trong công tác bảo vệ môi trường. Tuyên truyền, giáo dục nhân dân về nghĩa vụ và trách nhiệm bảo vệ môi trường.

- Tăng cường treo các panô, áp phích có nội dung bảo vệ môi trường tại các khu dân cư. Lồng ghép các chương trình bảo vệ môi trường vào trường học. Tăng cường công tác quản lý các khu cây xanh cảnh quan.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan và UBND huyện Bảo Thắng căn cứ vào chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội liên quan trên địa bàn nội dung để cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Tổ chức kiểm tra các mốc giới theo nội dung quy hoạch ngoài thực địa, bàn giao lại mốc giới cho địa phương và chủ đầu tư quản lý theo đúng hồ sơ quy hoạch đã được duyệt.

3. Thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ đầu tư căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- TT UBND tỉnh;
- Các sở: KHĐT, TNMT, XD (3 bản);
- UBND huyện Bảo Thắng (3 bản);
- Lưu: VT, QLĐT.

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
12-05-2014
Số: 2579 Quyển số: 01 SCT/BS

CHỦ TỊCH

PHƯỜNG BẮC CƯỜNG T.P LÀO CAI

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3769/QĐ-UBND	*Lào Cai, ngày 30 tháng 10 năm 2015*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Minh Sơn

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 500/TTr-STNMT ngày 13 tháng 10 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao cho Công ty cổ phần Minh Sơn (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số: 5300207903 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lào Cai cấp, đăng ký lần đầu ngày 22/12/2008; Địa chỉ trụ sở chính tại: Đường B1, phường Bắc Cường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai) 103 thửa đất với tổng diện tích 14.323,3 m^2 đất thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo suối Tòng Già và mặt bằng khu dân cư tại xã Bản Phiệt, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể như sau:

1. Ranh giới giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được xác định theo bản đồ địa chính các thửa đất kèm theo.

2. Tổng diện tích đất giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: 14.323,3 m^2.

3. Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn, diện tích là 10.827,6 m^2 (100 thửa); đất thương mại, dịch vụ diện tích là 3.495,7 m^2 (03 thửa).

4. Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn thời hạn lâu dài; đất thương mại, dịch vụ thời hạn 50 năm, đến hết tháng 10/2065.

5. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

6. Tổng số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp: 103 Giấy chứng nhận *(chi tiết có biểu tổng hợp kèm theo)*.

7. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

8. Tài sản gắn liền với đất: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao đất tại thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Minh Sơn theo quy định.

2. Công ty cổ phần Minh Sơn có trách nhiệm quản lý, sử dụng thửa đất được giao, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng mục đích, đúng diện tích, đúng ranh giới và chấp hành đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Bảo Thắng; Chủ tịch UBND xã Bản Phiệt và Giám đốc Công ty cổ phần Minh Sơn căn cứ quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT Lê Ngọc Hưng;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, TNMT.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Ngọc Hưng