

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN  
HUYỆN TAM ĐƯỜNG**

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

Số: 135/NQ-HĐND

Tam Đường, ngày 23 tháng 7 năm 2024

**NGHỊ QUYẾT**

**Thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tạo quỹ đất trên địa bàn  
Thị trấn Tam Đường, huyện Tam Đường (Khu số 02)**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN HUYỆN TAM ĐƯỜNG  
KHÓA XXI, KỶ HỌP THỨ HAI MƯƠI MỐT**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Kiến trúc ngày 16/6/2019;

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 và Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí Quy hoạch xây dựng và Quy hoạch đô thị; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng việc Quy định hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, về quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung Thị trấn Tam Đường và vùng phụ cận đến năm 2035;

Xét Tờ trình số 1028 /TTr-UBND ngày 27/6/2024 của UBND huyện về Dự thảo nghị quyết thông qua đề án quy hoạch chi tiết 1/500 tạo quỹ đất trên địa bàn Thị trấn Tam Đường, huyện Tam Đường (Khu số 02); Báo cáo thẩm tra của Ban Pháp chế HĐND huyện và ý kiến của đại biểu HĐND huyện tại kỳ họp.

### **QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1.** Thông qua Đề án quy hoạch chi tiết 1/500 tạo quỹ đất trên địa bàn Thị trấn Tam Đường, huyện Tam Đường (Khu số 02), với các nội dung chính như sau:

**1. Tên đề án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tạo quỹ đất trên địa bàn Thị trấn Tam Đường, huyện Tam Đường (Khu số 02).

**2. Chức năng:** Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu kết hợp phát triển dân cư đô thị mới và khu thương mại, dịch vụ, với không gian đô thị hiện đại kết hợp hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

#### **3. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch**

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trong đề án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Tam Đường và vùng phụ cận đến năm 2035.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp đường Thanh Niên và khu dân cư hiện trạng.

+ Phía Nam: Giáp đường Xuân Diệu, Trường Chinh, Chu Văn An, Võ Nguyên Giáp và khu dân cư hiện trạng.

+ Phía Đông: Giáp đường Thanh Niên.

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng.

- Quy mô dân số và đất đai:

+ Tổng diện tích đất lập quy hoạch khoảng: 23 ha.

+ Quy mô dân số: Khoảng 1.500-2.500 người (bao gồm khu vực nhóm ở cải tạo khoảng: 1.100 người và khu vực nhóm ở mới khoảng: 800 người).

#### **4. Mục tiêu lập quy hoạch**

- Cụ thể hóa đề án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Tam Đường và vùng phụ cận đến năm 2035.

- Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu kết hợp phát triển dân cư đô thị mới với không gian đô thị hiện đại kết hợp hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Hình thành khu tổ hợp dịch vụ thương mại nhằm thúc đẩy môi trường kinh doanh địa phương, giới thiệu các sản phẩm ocop ra bên ngoài.

- Tạo thêm không gian công cộng, không gian xanh, không gian vui chơi giải trí - thể dục thể thao và không gian biểu diễn nghệ thuật cho dân cư trong khu vực.



- Làm cơ sở để triển khai lập dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy định hiện hành và là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch, khai thác sử dụng quỹ đất hợp lý.

## **5. Nội dung quy hoạch**

5.1. Quy hoạch sử dụng đất: *(Có biểu chi tiết kèm theo).*

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Tổ chức không gian

- Tổ chức không gian các khu chức năng trên cơ sở khai thác hiệu quả giá trị tiềm năng vị trí nhằm tạo lập cấu trúc khu vực nghiên cứu phát triển lâu dài, tác động tích cực đến phát triển kinh tế xã hội, đáp ứng nhu cầu phát triển lâu dài và đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên.

- Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch đảm bảo hài hòa với không gian xung quanh, tạo nên hình thái kiến trúc riêng, phù hợp với điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế xã hội và tình hình phát triển của địa phương. Qua đó tạo nên môi trường sống và làm việc, nghỉ ngơi tiện nghi, hiện đại.

- Khai thác hiệu quả cảnh quan từ các hướng nhìn chủ đạo theo trục chính đô thị.

- Chú trọng hệ thống cây xanh, các điểm nhấn kiến trúc, không gian mở và diện mạo công trình đón hướng nhìn từ các vị trí thuận lợi đến các công trình xung quanh, tạo điểm tụ và tỏa đi theo hướng nhìn.

- Bố trí các công trình cao tầng có vai trò điểm nhấn, tạo hình ảnh cửa ngõ. Bố trí các công trình ở kết hợp thương mại dọc trục đường chính đô thị tăng hiệu quả khai thác và tạo dựng bộ mặt chính cho đô thị.

- Tạo bản sắc khu đô thị sinh thái, hấp dẫn, hình thành khu nhà ở văn minh, hiện đại và phát triển bền vững.

b) Tổ chức cảnh quan

- Về tổng thể, không gian kiến trúc khu vực lập quy hoạch có bố cục dạng mảng và tuyến không gian thấp tầng, cao tầng, xen lẫn với hệ thống cây xanh, mặt nước cảnh quan, đón các hướng nhìn quan trọng từ phía trục chính.

- Cấu trúc không gian kiến trúc cảnh quan khu vực được tổ chức với ý tưởng phát triển đô thị hiện đại với hệ thống cây xanh mặt nước cảnh quan quy mô lớn kết hợp các dịch vụ tiện ích đô thị cao cấp công trình công cộng..., đồng thời phát triển gắn với khu dân cư hiện hữu.

- Yếu tố cảnh quan được tận dụng tối đa trong thiết kế, các liên kết trục cảnh quan cây xanh, các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối với các không

gian cây xanh bên trong các nhóm công trình. Sự đan xen giữa các không gian thiên nhiên, không gian ở và không gian thương mại đem lại sự độc đáo, tính khác biệt, đồng thời nâng cao giá trị sử dụng đất, giá trị thương mại cho khu vực.

- Tại các vị trí cửa ngõ và trung tâm khu vực nghiên cứu, bố trí các công trình dịch vụ tiện ích như khu thương mại tại đường Thanh Niên. Các công trình được thiết kế với khối tích lớn kết hợp hình thái kiến trúc độc đáo, ngoài việc đảm bảo đáp ứng nhu cầu khai thác và sử dụng còn nhằm tạo ra các điểm nhận biết, điểm nhấn của khu vực. Các khu nhà ở được bố trí dàn trải trên toàn bộ khu vực và bám sát các tuyến đường giao thông.

- Các công trình công cộng được bố trí với bán kính phù hợp, liên kết với các khu nhà ở qua các trục giao thông nội khu. Ưu tiên đặt cạnh không gian cây xanh để tạo nên một quần thể không gian công cộng sinh động.

- Một số công trình công cộng hiện trạng như: Trung tâm Hội nghị Văn hóa huyện, Trung tâm Bồi dưỡng chính trị, được giữ nguyên quy mô, nhằm đảm bảo đáp ứng nhu cầu phục vụ của người dân trong khu vực.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước, Sân khấu nổi được kết nối tạo thành mạng lưới gắn kết chặt chẽ với nhau, thuận tiện cho người sử dụng. Các mảng cây xanh, mặt nước lớn có tác dụng điều hòa, tạo nên không khí trong lành đồng thời có tác dụng giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu.

### 5.3. Thiết kế đô thị

Thực hiện theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung về Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013.

### 6. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

- Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

- Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa.
- Quy hoạch cấp nước.
- Quy hoạch xử lý nước thải và VSMT.
- Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng.
- Quy hoạch thông tin liên lạc.

### 7. Đánh giá môi trường

#### 7.1. Mục tiêu và nội dung giải pháp bảo vệ môi trường



- Mục tiêu: Nhằm đạt được sự phát triển bền vững thông qua lồng ghép các vấn đề về mục tiêu môi trường, kinh tế và xã hội trong quá trình lập quy hoạch.

- Nội dung: Xác định các vấn đề môi trường chính như chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm và vệ sinh môi trường.

## 7.2. Dự báo các tác động tới môi trường và biện pháp giảm thiểu

### a) Dự báo tác động tới môi trường trong quá trình thi công xây dựng:

Quá trình thi công xây dựng công trình do có nhiều xe ô tô vận chuyển nguyên vật liệu tới chân công trình như: gạch, đá, cát, sỏi, sắt thép, xi măng... sẽ gây bụi, gây tiếng ồn tới môi trường khu vực. Nước thải xả vào môi trường khu vực gây ô nhiễm môi trường nước mặt và thậm chí gây ảnh hưởng tới hệ thống thoát nước khu vực vào những ngày mưa to, đồng thời việc lưu giữ cát, đá sỏi trên mặt bằng công trình cũng góp phần gây tắc các đường thoát nước khu vực và gây bụi khi có mưa to, gió lớn.

### b) Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm khi thi công xây dựng:

- Giảm thiểu ô nhiễm môi không khí: Trang bị đầy đủ các phương tiện thi công hiện đại để hạn chế ô nhiễm tiếng ồn, khí thải, căng bạt che chắn xung quanh công trình; có trang bị bảo hộ lao động để hạn chế ảnh hưởng trực tiếp.

- Hệ thống thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước tạm thời để đưa nước thải ra khỏi khu vực dự án. Cụ thể: nước mưa cuốn theo đất, cát, xi măng...

- Xử lý chất thải rắn thải: Chất thải rắn xây dựng và bùn thải được thu gom và vận chuyển về nơi quy định để đổ thải, đất thải có thể sử dụng làm vật liệu san lấp; mọi vấn đề quản lý chất thải trong quá trình vận chuyển sẽ được hợp đồng và yêu cầu chất thải rắn gắn với trách nhiệm đơn vị vận chuyển và lái xe.

### c) Dự báo tác động tới môi trường trong quá trình đi vào sử dụng:

- Các công trình công cộng nói chung có khả năng gây ồn và ô nhiễm nước do không xử lý triệt để nước thải.

- Các hoạt động giao thông trên các tuyến đường quy hoạch gây khói bụi, tiếng ồn làm ảnh hưởng tới môi trường sống của người dân.

### d) Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm khi đi vào sử dụng:

- Bố trí trồng cây xanh sân vườn và hè phố, kết nối hệ thống cây xanh giữa các công trình cao tầng và thấp tầng, để tạo môi trường cảnh quan, đồng thời làm giảm tiếng ồn và khói bụi từ các phương tiện giao thông gây ra.

## **Điều 2.** Hội đồng nhân dân huyện giao

### 1. UBND huyện tổ chức triển khai thực hiện.

2. Thường trực HĐND huyện, các Ban HĐND huyện, các Tổ đại biểu HĐND huyện và đại biểu HĐND huyện giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

**Điều 3. Hiệu lực thi hành**

Nghị quyết này được HĐND huyện Tam Đường khóa XXI, kỳ họp 21 thông qua ngày 23/7/2024 và có hiệu lực kể từ ngày thông qua./.

**Nơi nhận:**

- TT. HDND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH - HĐND tỉnh;
- Thường trực Huyện uỷ;
- Thường trực HĐND huyện;
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Các Ban HĐND huyện;
- Các đại biểu HĐND huyện;
- Các ban, ngành, đoàn thể huyện;
- Thường trực HĐND, UBND các xã, thị trấn;
- Lưu: VT.

**CHỦ TỊCH**



**Tần Thị Quế**



**BIỂU QUYẾT CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

(Kèm theo Nghị quyết số: 15/NQ-ĐHDND ngày 23/11/2024 của HDND huyện Tam Dương)

**1. Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất**

TT	Hạng mục	Ký hiệu ô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	MDX D (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn XD (m <sup>2</sup> )	Số lô (hộ)	Dân số (người)	Chỉ tiêu đô án đạt được	Nhiệm vụ	Ghi chú
1	Đất nhà ở		46.526,34	20,18				34.684	173.419	314	1.256			
1.1	Đất nhà ở liên kế	LK	7.988,83	3,47	90	5	4,50	34.684	173.419	76	304	26,3	<55	(m <sup>2</sup> / người)
1.2	Đất nhà ở hiện trạng	OHT	38.537,51	16,72	60	5	3,00			238	952			
2	Đất thương mại	TMD	12.537,11	5,44	50	7	3,50	6.269	43.880					
3	Đất công trình dịch vụ	DV	3.593,67	1,56	50	7	3,50	1.797	12.578					
4	Đất văn hóa	VH	13.383,67	5,81	40	3	1,20	5.353	16.060					
5	Đất cơ quan, trụ sở	TCS	3.865,85	1,68	40	3	1,20	1.546	4.639					
7	Đất cây xanh TDĐT	TDTT	4.794,60	2,08	5	1	0,05	240	240					
8	Đất cây xanh sử dụng chuyên dụng	CXCĐ	24.878,11	10,79	5	1	0,05	1.244	1.244					(m <sup>2</sup> / người)
9	Đất bãi đỗ xe tập trung	P	1.949,80	0,85	10	1	0,10	195	195			6,4	2.5	(m <sup>2</sup> / người)
11	Đất Quốc phòng	QS	12.484,61	5,42										
12	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	3.877,48	1,68										
13	Đất mặt nước		29.324,84	12,72										
	Đất hồ nước	MN	28.491,52											
	Đất sông, suối	MNS	833,32											
14	Đất giao thông		60.500,32	26,24								26	≥ 18	%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>230.537,93</b>	<b>100</b>				<b>51.969</b>	<b>252.896</b>	<b>314</b>	<b>1.256</b>			













