

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

Số: 1460/QĐ-UBND

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

Lào Cai, ngày 18 tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị mới phường Lào Cai, thành phố Lào Cai**

SỞ XÂY DỰNG T. LÀO CAI	
Số: 2610
ĐẾN Ngày: 12/29/5/18
Chuyển: L.A.B
Lưu hồ sơ số: Q.H. (P.H.)

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 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ 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 05/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh Lào Cai ban hành quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 1704/QĐ-UBND, ngày 19/5/2017 của UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Lào Cai, thành phố Lào Cai;

Căn cứ Thông báo số 72/TB-VPUBND ngày 09/3/2018 của Văn phòng UBND tỉnh Lào Cai về Kết luận của Thường trực UBND tỉnh tại cuộc xét duyệt quy hoạch, dự án đầu tư ngày 08/3/2018;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 151/TTr-SXD ngày 17/5/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới phường Lào Cai, thành phố Lào Cai với nội dung sau:

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

a) *Vị trí:* Thuộc phường Lào Cai, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

b) *Ranh giới lập quy hoạch được xác định:*

- Phía Bắc giáp làn dân cư phố Lê Lợi và Trường THCS phường Lào Cai;

- Phía Tây là tuyến phố Nguyễn Thái Học;
- Phía Đông giáp sườn đồi Trụ sở Công ty cấp nước Lào Cai.

c) Quy mô lập quy hoạch:

- Tổng diện tích đất lập quy hoạch 12,5ha.
- Quy mô dân số khoảng : 1.500 người.

2. Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Cơ cấu quy hoạch: Được phân thành các khu chức năng chính gồm:

- Khu vực đất ở đô thị: nhà liền kề (chia lô), biệt thự, chung cư cao tầng;
- Khu vực bãi đỗ xe kết hợp dịch vụ thương mại;
- Khu vực công trình công cộng: giáo dục, văn hóa

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Cửa ngõ ra vào chính khu vực quy hoạch: Hướng giao thông tiếp cận chủ yếu từ tuyến đường Quốc lộ 70, tuyến đường Nguyễn Huệ, tuyến đường Phan Bội Châu;

- Tổ chức không gian của khu vực quy hoạch được định hình bởi các trục đường chính là: tuyến đường Nguyễn Thái Học, trục đường T1 và T2. Hình thành khu nhà ở liền kề với kiến trúc đồng nhất tạo điểm nhấn; khu vực tổ hợp bãi đỗ xe kết hợp với dịch vụ thương mại; khu vực nhà văn hóa khu dân cư và trường học; khu nhà ở cao tầng (chung cư) có kiến trúc hiện đại, đồng bộ;

- Hệ thống giao thông phù hợp, kết nối hài hòa với khu du lịch tâm linh Đền Thượng, chùa Tân Bảo; kết nối thuận lợi với khu vực kinh tế năng động là Cửa khẩu Quốc tế Lào Cai nhằm phục vụ nhu cầu của du khách thập phương và nhân dân trong khu vực.

3. Quy hoạch sử dụng đất

Được phân chia thành các khu vực chức năng cụ thể gồm:

a) Đất công trình dịch vụ thương mại tổng hợp: Ô đất có ký hiệu DVTM, diện tích 2.167,14m², mật độ xây dựng tối đa 90%, chiều cao tối đa 6,0m (tương ứng với 01 tầng). Xây dựng hàng rào cao $\geq 2m$ để phân cách giữa làn dân cư đang ở ổn định với lô đất này.

b) Đất công trình nhà ở chung cư cao tầng hỗn hợp: Ô đất có ký hiệu NCC, diện tích 5.140m², mật độ xây dựng tối đa 60%, chiều cao tối đa 75,0m (tương ứng với 25 tầng).

c) Đất ở liền kề (chia lô): Tổng diện tích 17.378,80m², gồm 8 ô (ký hiệu từ LK01 đến LK08) với tổng số 200 lô đất, mật độ xây dựng 100%, chiều cao tối đa 18,5m (tương ứng với 05 tầng).

d) Đất ở biệt thự: Ô đất có ký hiệu BT; diện tích 491,46m², mật độ xây dựng tối đa 50%, chiều cao tối đa 16,5m (tương ứng với 04 tầng).

đ) Đất giáo dục: Tổng diện tích 4.466,35m², gồm 2 ô:

- Lô GD01 (trường mầm non): mật độ xây dựng 40%, chiều cao tối đa 10,8m (tương ứng với 03 tầng);

- Lô GD01 (trường mầm non): mật độ xây dựng 40%, chiều cao tối đa 10,8m (trương ứng với 03 tầng);

- Lô GD02 (trường tiểu học): mật độ xây dựng 40%, chiều cao tối đa 16,5m (trương ứng với 04 tầng).

e) Đất nhà sinh hoạt văn hoá khu dân cư: Ô đất có ký hiệu NVH, diện tích 965,23m², mật độ xây dựng tối đa 30%, chiều cao tối đa 10,8m (trương ứng với 02 tầng).

f) Đất bãi đỗ xe công cộng: Tổng diện tích 13.750,05m², gồm 04 ô (ký hiệu từ BDX01 đến BDX04).

g) Đất cây xanh: Tổng diện tích 13.262,04m², gồm 3 ô (ký hiệu từ CX01 đến CX03).

h) Đất công trình đầu mối kỹ thuật: Ô đất có ký hiệu HTKT, diện tích 565,51m².

i) Đất xây dựng điểm tập kết rác thải: Ô đất có ký hiệu RT, diện tích 310m².

k) Đất giao thông: Tổng diện tích 53.157,26m², gồm các tuyến đường hiện có, các tuyến đường cải tạo nâng cấp và các tuyến đường mở mới trong phạm vi ranh giới lập quy hoạch.

l) Đất ta luy, kè, hạ tầng kỹ thuật khác: Tổng diện tích 13.346,16m².

m) Bảng thống kê sử dụng đất:

Số TT	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Chiều cao tối đa (m)	Số lượng (lô)	Tỉ lệ (%)
1.	Đất dịch vụ thương mại tổng hợp	DVTM	2.167,14	90	6,0	1	1,73
2.	Đất chung cư cao tầng hỗn hợp	NCC	5.140	60	75,0	1	4,11
3.	Đất ở liền kề (chia lô)		17.378,80	100	18,5	200	13,90
		LK01	2.079			27	
		LK02	485			5	
		LK03	2.233			29	
		LK04	2.308,49			30	
		LK05	485			5	
		LK06	2.310			31	
		LK07	3.015,81			36	
		LK08	4.462,50			37	
4.	Đất ở biệt thự	BT	491,46	50	16,5	1	0,39
5.	Đất giáo dục		4.466,35			2	3,57

5.1	Đất trường mầm non	GD01	1.715,26	40	10,8			
5.2	Đất trường tiểu học	GD02	2.751,09	40	16,5			
6.	Đất nhà sinh hoạt văn hoá khu dân cư	NVH	965,23	30	10,8	1	0,77	
7.	Đất bãi đỗ xe công cộng		13.750,05			4	11,0	
		BĐX01	5.497,83					
		BĐX02	3.864,37					
		BĐX03	2.310,28					
		BĐX04	2.077,57					
8.	Đất cây xanh		13.262,04			3	10,61	
		CX01	690,78					
		CX02	980,51					
		CX03	11.590,75					
9.	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT	565,51			1	0,45	
10.	Đất điểm tập kết rác thải	RT	310				0,25	
11.	Đất giao thông	GT	53.157,26				42,53	
12.	Đất ta luy, kè chênh cốt		13.346,16				10,68	
13.	Tổng diện tích		125.000,00 m ² = 12,5ha					100,00

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

a1. Các tuyến đường nâng cấp, cải tạo:

- Đường Quốc lộ 70: Giữ nguyên mặt cắt hiện trạng, hành lang chỉ giới tuyến QL >10m, đoạn đi qua khu vực quy hoạch có chiều dài L=195m;

- Đường Hoàng Diệu: Cải tạo nâng cấp đường hiện trạng, mở rộng với quy mô: Bnền = 20,5m; trong đó Bmặt = 10,5m; vỉa hè 5,0m + 5,0m; chiều dài L=132,05m;

- Đường Nguyễn Thái Học: Nâng cấp mở rộng với quy mô: Bnền = 31,0m, trong đó Bmặt = 18,0m, vỉa hè 5,0m + 5,0m, dải phân cách ở giữa rộng 3,0m; (đi chuyển hướng, tuyến đường sắt)

a2. Các tuyến đường mở mới:

- Đường T1: Là tuyến đường kết nối từ trục đường Nguyễn Thái Học cắt ngang khu đất quy hoạch kết nối với tuyến đường Nậm Thi phía sau Đền Thượng, có mặt cắt ngang như sau: Bnền = 25.0m, trong đó Bmặt = 15.0m, vỉa hè 5.0m + 5.0m;

- Đường T2: Là tuyến đường kết nối từ trục đường Quốc lộ 70 cắt dọc khu đất quy hoạch nối với tuyến đường T1, có mặt cắt ngang như sau: Bnền = 20,5m, trong đó Bmặt = 10,5m, vỉa hè 5,0m + 5,0m;

- Đường T3: Là tuyến đường kết nối từ trục T2 cắt dọc khu đất quy hoạch nối với tuyến đường T1, có mặt cắt ngang như sau: Bnền = 17,5m, trong đó Bmặt = 7,5m, vỉa hè 5,0m + 5,0m;

- Đường T4: Là tuyến đường kết nối từ trục đường Ngô Thị Nhậm cắt dọc khu đất quy hoạch nối với tuyến đường T1, có mặt cắt ngang như sau: Bnền = 19,0m, trong đó Bmặt = 9,0m, vỉa hè 5,0m + 5,0m;

- Đường T5: là tuyến đường giáp phía sau Đền Thượng, cải tạo nâng cấp có mặt ngang như sau:

+ Đoạn 1: có Bnền = 14,0m, trong đó Bmặt = 6,0m, vỉa hè 3,0m + 5,0m;

+ Đoạn 2: có Bnền = 15,0m, trong đó Bmặt = 12,0m, vỉa hè 3,0m + 0,0m;

+ Đoạn 3: có Bnền = 14,0m, trong đó Bmặt = 6,0m, vỉa hè 3,0m + 5,0m.

- Đường T6: Là tuyến đường kết nối từ tuyến đường T1 cắt ngang khu đất quy hoạch nối với tuyến đường ven sông Nậm Thi, có mặt cắt ngang như sau:

+ Đoạn 1: có Bnền = 17,5m, trong đó Bmặt = 7,5m, vỉa hè 5,0m + 5,0m;

+ Đoạn 2: có Bnền = 14,0m, trong đó Bmặt = 7,5m, vỉa hè 5,0m + 2,0m.

- Đường T7: Là đoạn đường kết nối từ tuyến đường T6 đi vào cổng khu trường học (quy hoạch), có mặt cắt ngang như sau: Bnền = 13,5m, trong đó Bmặt = 7,5m, vỉa hè 3,0m + 3,0m;

- Đường T8: Là tuyến đường kết nối từ tuyến đường T6 đến khu vực đất dịch vụ hỗn hợp (đồi Nhà máy nước) tại cao độ 113,5m, có mặt cắt ngang như sau: Bnền = 17,5m, trong đó Bmặt = 10,5m, vỉa hè 5,0m + 2,0m.

a3. Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ của tuyến 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 và thể hiện trong bản đồ quy hoạch chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đối với công trình dịch vụ thương mại tổng hợp, qui định như sau:

Theo đường Nguyễn Thái Học và đường T4 : $\geq 5,0$;

Theo đường T1 : $\geq 0,9$ m tính từ mép trong Bãi đỗ xe (BĐX01).

+ Đối với công trình chung cư cao tầng hỗn hợp, qui định như sau:

Theo đường Quốc lộ 70 : $\geq 10,0$;

Theo đường Nguyễn Thái học và đường Hoàng Diệu : $\geq 7,0$;

+ Đối với công trình nhà ở chia lô liền kề : $\geq 0,9$ m;

+ Đối với công trình nhà ở Biệt thự phố : $\geq 3,0$ m;

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

b1. Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền phù hợp với cao độ của các tim, đỉnh đường giao thông, phù hợp với hướng thoát nước hiện có.

- Tất cả các mặt bằng được san cao hơn 20 cm so với cao độ vỉa hè, theo hai hướng là dốc theo các tuyến đường và dốc 0.5% ra phía đường.

b2. Thoát nước mặt:

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

- Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế riêng, thoát nước tự chảy theo địa hình đã san gạt và theo độ dốc của đường giao thông.

- Hệ thống thoát nước mặt trong khu vực lập quy hoạch gồm:

+ Hệ thống rãnh hộp thoát nước rộng B0,6; B0,8; B1,0 thu gom nước mặt chạy dọc theo vỉa hè các tuyến đường dẫn ra cống hộp hiện có của đường Quốc lộ 70; đường Nguyễn Huệ; đường Phan Bội Châu, đường Nậm Thi và thoát ra sông Nậm Thi và sông Hồng qua các cửa xả hiện có;

+ Rãnh thoát nước có kết cấu bê tông, đập nắp đan BTCT;

+ Dọc theo các tuyến rãnh chính xây dựng các ga thu, giếng thăm để thu nước mặt. Khoảng cách các ga thu trung bình khoảng 35 - 45m.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

c1. Lưu lượng cấp nước:

Tổng lưu lượng nước cấp cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch khoảng Qtb: $715,64\text{m}^3/\text{ngày đêm}$. Trong đó tổng nhu cầu nước sinh hoạt là $300\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

c2. Nguồn cấp nước:

Theo quy hoạch mạng lưới cấp nước thành phố Lào Cai, khu vực lập quy hoạch được khởi thủy cấp nước từ tuyến ống cấp nước truyền dẫn D110 trên trục đường Phan Bội Châu.

c3. Tổ chức mạng lưới đường ống:

- Hệ thống cấp nước khu vực quy hoạch được thiết kế phù hợp với hệ thống cấp nước theo quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết có liên quan đã phê duyệt;

- Tính toán áp lực cấp nước cho nhà có chiều cao đến 30,0m. Các công trình dịch vụ tổng hợp cao tầng được cấp nước thông qua hệ thống bể chứa và trạm bơm tăng áp cục bộ tại tầng hầm công trình.

- Mạng cấp nước chính trong khu vực quy hoạch là mạng lưới mạch vòng với tuyến ống chính cấp nước D110, D76. Từ tuyến mạng lưới mạch vòng chính xây dựng các tuyến nhánh phân phối D63 và D50.

- Các tuyến đường ống cấp nước đi ngầm dưới vỉa hè của đường giao thông dẫn nước đến từng hộ trong toàn khu vực quy hoạch.

- Các họng cứu hỏa được bố trí trên tuyến truyền dẫn chính.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

d1. Lưu lượng nước thải và rác thải:

- Tổng lưu lượng phải xử lý nước thải của khu vực quy hoạch là: 480m³/ ngày đêm.

- Tổng khối lượng rác thải khu vực quy hoạch cần phải thu gom đưa đi xử lý là: 3.320 kg/ngày.đêm.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng đi trong ống kín (nước thải sinh hoạt phải qua xử lý sơ bộ tại các công trình mới cho phép gom vào cống thoát nước) sau đó mới được dẫn vào các tuyến cống D300 (bố trí phía sau các dãy dân cư và vỉa hè) dẫn theo tuyến cống chính dọc đường Nguyễn Công Hoan, đường Phan Bội Châu kết nối với hệ thống cống gom nước thải của khu vực về khu xử lý nước thải tập trung của thành phố.

d2. Vệ sinh môi trường: Rác thải được tổ chức thu gom hàng ngày về các điểm ga rác sau đó được xe chuyên dụng đưa đi xử lý theo hệ thống xử lý rác của đô thị thành phố Lào Cai. Quy hoạch bố trí các điểm tập kết chất thải rắn và các thùng rác công cộng.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp điện: Theo quy hoạch chung và hiện trạng thực tế khu vực này được cấp điện từ tuyến ĐDK 22KV của thành phố Lào Cai (điểm đầu nối từ tuyến đường dây 22KV lộ đi dọc theo trục đường Nậm Thi và điểm đầu từ tuyến 22KV lộ lên đồi Nhà máy nước).

- Hệ thống cấp điện: Được xây dựng hoàn toàn mới, đồng bộ trong toàn khu vực lập quy hoạch. Các tuyến dây trung thế 22KV và hạ thế 0,4KV đi ngầm theo vỉa hè của các tuyến phố.

f. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Xây dựng hệ thống thông tin, điện nhẹ phù hợp với quy mô và nhu cầu của khu quy hoạch, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án. Dự kiến công trình viễn thông sẽ tổ chức cho đơn vị cung cấp dịch vụ triển khai và kinh doanh theo hợp đồng.

5. Giải pháp bảo vệ 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.

(có hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm theo)

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt UBND thành phố Lào Cai, 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 thành phố Lào Cai và cơ quan có thẩm quyền quản lý mốc giới theo quy định.
3. Giao UBND thành phố Lào Cai cập nhật quy hoạch chi tiết trên vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố.
4. 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 thành phố Lào Cai, Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

Nơi nhận:

- TT UBND tỉnh;
- Như điều 3 QĐ;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT, TH1, TNMT1, QLĐT4

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



[Handwritten signature]

Đặng Xuân Phong