

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH LÀO CAI**

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

Số: 2876/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 27 tháng 8 năm 2020

SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI- XÂY DỰNG T. LÀO CAI	
ĐẾN SỐ: 7868	
Ngày: 31/8/20	
Chuyển:	
Lưu hồ sơ số:	

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu đô thị mới tổ 11, 12, phường Bắc Lệnh, thành phố 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 định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*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 Quy chuẩn, Tiêu 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 1020/QĐ-UBND ngày 13/4/2018 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Lào Cai và vùng phụ cận đến năm 2040, tầm nhìn năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 179/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới tổ 11, 12, phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai;*

*Theo đề nghị của Sở Giao thông vận tải - Xây dựng tại Tờ trình số 546/TTr-SGTVT XD ngày 19/8/2020.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới tổ 11, 12, phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai với nội dung sau:

### 1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch

a) *Vị trí:* Thuộc tổ 11, 12, phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai.

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

- Phía Đông giáp Tiểu khu đô thị số 19;
- Phía Tây giáp đường Hoàng Quốc Việt;
- Phía Nam giáp Tiểu khu đô thị số 19;
- Phía Bắc giáp đường sắt, khu nhà thờ.

**2. Quy mô quy hoạch:** Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết 3,5 ha.

### 3. Tính chất khu quy hoạch

Là khu vực phát triển đô thị mới thuộc phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai. Hình thành một khu dân cư đô thị mới với các công trình công cộng, nhà ở và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đáp ứng được các yêu cầu, tiêu chí, phục vụ cho nhu cầu phát triển đô thị thành phố Lào Cai.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất

a) *Đất ở dân cư hiện trạng:* Gồm 02 lô đất (ký hiệu OHT1, OHT2), tổng diện tích 2.788,36m<sup>2</sup>; là đất dân cư hiện trạng ổn định; mật độ xây dựng tối đa 90%; chiều cao xây dựng tối đa 18,5m (tương đương 05 tầng). Các công trình xây mới hoặc cải tạo các công trình cũ đã xây dựng, phải tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt.

b) *Đất ở bán ghép hộ:* Gồm 01 lô đất (ký hiệu ĐGH), diện tích 299,66m<sup>2</sup>; là phần lõi đất xen kẹp giữa đất ở hiện trạng và đất ở mới, mục đích là gộp thửa với các hộ hiện trạng đã xây dựng và các chỉ tiêu kỹ thuật theo với chỉ tiêu của đất ở dân cư hiện trạng.

c) *Đất ở liên kế:* Gồm 12 lô đất (ký hiệu từ LK1 đến LK12), tổng diện tích 11.403,19m<sup>2</sup>; số lượng 100 thửa đất; mục đích xây dựng nhà ở liên kế đô thị.

- Mật độ xây dựng:

+ Tối đa là 90% đối với thửa đất diện tích 90,0m<sup>2</sup>;

+ Tối đa từ 80% đến 88% đối với thửa đất diện tích từ 90,0m<sup>2</sup> đến 100,0m<sup>2</sup>;

+ Tối đa từ 74% đến 79% đối với thửa đất diện tích từ 100,0m<sup>2</sup> đến 200,0m<sup>2</sup>.

- Chiều cao tối đa 15,5m (tương đương 04 tầng).

d) *Đất văn hóa thể dục thể thao:* Gồm 01 lô đất (ký hiệu VH-TT), diện tích 4.629,33m<sup>2</sup>; mục đích tạo nơi giao lưu văn hóa và xây dựng khu thể dục thể thao (sân bóng đá, sân tennis, sân bóng chuyền,...); mật độ xây dựng tối đa 30%; chiều cao xây dựng tối đa 9,0m (tương đương 01 tầng).

e) *Đất cây xanh cảnh quan:* Gồm 03 lô đất (ký hiệu CX1, CX2, CX3), tổng

diện tích 922,44m<sup>2</sup>; mục đích trồng cây xanh tạo không gian sống phục vụ người dân trong khu vực.

f) Đất hạ tầng kỹ thuật (bao gồm đất giao thông, bãi đỗ xe, taluy,...), tổng diện tích 14.957,02m<sup>2</sup>.

g) Bảng thống kê sử dụng đất:

Số TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD tối đa (%)	Chiều cao XD tối đa (m)	Số lượng (lô, thửa)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở hiện trạng		2.788,36				7,97
1.1		OHT1	1.497,27	90	18,5		4,28
1.2		OHT2	1.291,09	90	18,5		3,69
2	Đất ở bán ghép hộ	ĐGH	299,66				0,86
3	Đất ở liên kế		11.403,19			100	32,58
3.1		LK1	528,00	77	15,5	4	1,51
3.2		LK2	264,00	77	15,5	2	0,75
3.3		LK3	660,71	74-78	15,5	5	1,89
3.4		LK4	386,78	77	15,5	3	1,11
3.5		LK5	1.853,45	76-77	15,5	14	5,30
3.6		LK6	1.430,22	78-79	15,5	13	4,09
3.7		LK7	1.562,08	75-90	15,5	16	4,46
3.8		LK8	1.089,21	79	15,5	10	3,11
3.9		LK9	997,33	76-88	15,5	10	2,85
3.10		LK10	854,42	76-90	15,5	8	2,44
3.11		LK11	1.308,32	74-78	15,5	11	3,74
3.12		LK12	468,67	75-90	15,5	4	1,34
4	Đất cây xanh, thể dục thể thao		5.551,77			4	15,86
4.1	Đất văn hóa, thể dục thể thao	VH-TT	4.629,33	30	9,0	1	13,23
4.2	Đất cây xanh đô thị		922,44			3	2,64
4.2.1		CX1	295,10			1	0,84
4.2.2		CX2	130,92			1	0,37
4.2.3		CX3	496,42			1	1,42
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		14.957,02				42,73
5.1	Đất bãi đỗ xe		900,91			2	2,57

5.1.1		ĐX1	489,35			1	1,40
5.1.2		ĐX2	411,56			1	1,18
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		14.056,11				40,16
6	Tổng diện tích quy hoạch		35.000,00				100,00

## 5. Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

### a) Quy hoạch giao thông:

#### a1. Giải pháp thiết kế:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường Hoàng Quốc Việt giáp với ranh giới phía Tây khu vực quy hoạch và tuyến đường H1 gần ranh giới phía Nam của khu vực quy hoạch (là tuyến đường cấp khu vực kết nối từ đường Hoàng Quốc Việt sang đường Trần Hưng Đạo).

- Giao thông đối nội: Các tuyến đường giao thông trong ranh giới khu quy hoạch có quy mô như sau:

+ Đường H10: Kết nối từ tuyến đường H1 đến tuyến đường H3 (tuyến đường H1, H3 thuộc tiểu khu đô thị số 19), kết nối với nhà thờ Cam Đường bằng đường bậc phía chính diện nhà thờ và bằng xe cơ giới phía giáp đường sắt chuyên dụng;  $B_{\text{mặt}} = 7,5\text{m}$ ;  $B_{\text{via hè}} = 2 \times 4,5\text{m}$ ;  $B_{\text{nền}} = 16,5\text{m}$ ; riêng đoạn từ nút giao với tuyến đường H12 đến tuyến đường H3 thì  $B_{\text{via hè}} = 2,0-4,5\text{m} + 2,0-4,5\text{m}$ ;

+ Đường H11: Kết nối từ tuyến đường Hoàng Quốc Việt đến tuyến đường H1 (tuyến đường H1 thuộc tiểu khu đô thị số 19);  $B_{\text{mặt}} = 7,5\text{m}$ ;  $B_{\text{via hè}} = 2 \times 4,5\text{m}$ ;  $B_{\text{nền}} = 16,5\text{m}$ ;

+ Đường H12: Kết nối từ tuyến đường Hoàng Quốc Việt giao với tuyến đường H10;  $B_{\text{mặt}} = 7,5\text{m}$ ;  $B_{\text{via hè}} = 2 \times 4,5\text{m}$ ;  $B_{\text{nền}} = 16,5\text{m}$ .

#### a2. Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ: 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 ranh giới khu đất và thể hiện trong bản đồ quy hoạch giao thông.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đối với đất ở liên kế (ký hiệu từ LK1 đến LK12), đất ở hiện trạng (ký hiệu OHT1-OHT2) lùi  $\geq 0,9\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông;

+ Đối với đất văn hóa, thể dục thể thao (ký hiệu VH-TT) lùi  $\geq 2,0\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông.

### b) Chuẩn bị kỹ thuật:

#### b1. San nền:

- Cao độ san nền mặt bằng đất ở thiết kế cao hơn cao độ vỉa hè 0,1m, độ dốc 0,5% theo hướng vuông góc với đường; độ dốc theo hướng dọc đường bằng độ dốc của đường.

- Đối với đất bãi đỗ xe và đất cây xanh san nền cao bằng cao độ vỉa hè và đường dạo, độ dốc bằng độ dốc dọc của đường.

- Đối với đất văn hóa thể dục thể thao do địa hình tự nhiên và các công trình hiện trạng xung quanh tương đối cao, để hạn chế khối lượng đào đắp và để phù hợp với các công trình hiện trạng san nền với cao độ trung bình +92,00.

- Giữa các mặt bằng và các vị trí chênh cos trên 1,0m thiết kế hệ thống kê đứng và kê ốp mái để giữ ổn định cho mặt bằng.

#### b2. Thoát nước mặt:

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

- Trên các tuyến đường thiết kế mới sẽ thiết kế hệ thống cống tròn D75, D100 chạy dọc vỉa hè để thu nước mặt thông qua hệ thống các cửa thu, hố ga. Bố trí hố ga thu nước mặt, khoảng cách các hố từ 30 - 40m/hố (tùy theo từng vị trí, độ dốc của tuyến đường).

- Nước mặt sau khi thu gom sẽ được đưa vào hệ thống cống trên đường Hoàng Quốc Việt. Do cống hiện trạng dọc đường Hoàng Quốc Việt chưa đáp ứng được yêu cầu về lưu lượng thoát nước do đó cần thay thế bằng cống D100 để đảm bảo thoát nước cho dự án Tiểu khu đô thị số 19 và khu quy hoạch.

- Tại các vị trí có mái kè và taluy thiết kế rãnh hở thoát nước.

#### c) Quy hoạch cấp nước:

c1. Nguồn cấp nước sạch: Nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ tuyến ống CNS D150 dọc đường Hoàng Quốc Việt.

#### c2. Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Xây dựng tuyến ống có đường kính D110-D50 cấp đến chân công trình phục vụ cho nhu cầu dùng nước sinh hoạt của của khu vực;

- Bố trí các nút van chặn nhằm thuận tiện cho quản lý và điều phối cấp nước.

- Sử dụng ống HDPE loại PN10 và các thiết bị đầu nối đồng bộ tương đương.

- Độ sâu chôn ống tối thiểu là 0,4m trên vỉa hè và qua đường tối thiểu là 0,7m.

- Các tuyến ống phải đi qua phía trước công trình và có đồng hồ đo nước để tại vị trí dễ quản lý tạo điều kiện cho công tác kiểm tra.

c3. Phòng cháy chữa cháy: Lắp đặt các điểm trụ lấy nước cứu hỏa cho khu vực trên tuyến ống D110 đảm bảo phạm vi phục vụ cho phòng cháy chữa cháy.

#### d) Quy hoạch Cấp điện và thông tin liên lạc:

d1. Nguồn điện: Nguồn cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ đường dây ngầm 22kv lộ 475E20.2 Lào Cai - Cam Đường. Điểm đầu nối dự kiến tại hộp nối tại vị trí đường H1 (thuộc tiểu khu đô thị số 19) giao với đường Hoàng Quốc Việt.

#### d2. Trạm biến áp

- Dựa vào bảng tính toán nhu cầu sử dụng điện của khu quy hoạch. Dự kiến xây dựng mới 01 trạm biến áp 560kVA - 22/0.4kV đảm bảo cấp điện cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Tháo dỡ trạm biến áp Bệnh viện 180kVA-35/0.4kV để giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất bố trí dân cư.

### d3. Lưới điện

- Lưới điện trung thế:

+ Tháo dỡ 408m tuyến đường điện nổi 35kV cấp điện trạm biến áp Bệnh viện;  
+ Xây dựng tuyến đường dây ngầm 22kV từ điểm đấu cấp điện tới trạm biến áp xây mới. Cấp trung thế sử dụng loại Al/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3X240,0mm<sup>2</sup> theo yêu cầu chung của điện lực Lào Cai.

- Lưới hạ áp 0,4KV:

+ Tháo dỡ khoảng 552,0m tuyến đường nổi 0,4kV hiện trạng sau TBA bệnh viện;

+ Xây dựng mới tuyến đường dây ngầm 0,4kV cấp điện từ trạm biến áp xây mới cấp điện tới các hộ tiêu thụ và tuyến đường dây ngầm 0,4kV cấp điện lại hiện trạng. Yêu cầu bán kính cấp điện tối đa 300,0m.

- Mạng điện hạ áp là mạng điện đi ngầm trong các khu cây xanh, sân vườn, vỉa hè, đi qua đường. Cấp điện hạ áp dùng dây có vỏ bảo vệ là CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC tiết diện tối thiểu 4x150,0mm<sup>2</sup>.

### d4. Chiếu sáng cộng cộng

- Xây dựng các tuyến đường dây điện chiếu sáng ngầm dọc các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch.

- Điều khiển hệ thống chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng được điều khiển từ các tủ chiếu sáng được thiết kế với chế độ đóng cắt thích hợp theo thời gian với hai chế độ đối với mùa hè và mùa đông.

### d5. Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu đô thị được lấy trên mạng lưới thông tin liên lạc hiện trạng trên đường Hoàng Quốc Việt.

- Cấp thông tin liên lạc được chôn ngầm dưới vỉa hè và được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE luồn cáp. Các đoạn qua đường luồn trong ống thép đen chịu lực. Từ tủ cáp thông tin liên lạc đi ngầm theo hệ thống điện sinh hoạt vào các hộ sử dụng trong khu vực.

### e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

e1. Thoát nước thải: Đường ống thoát nước thải được thiết kế tách riêng biệt với đường ống thoát nước mặt. Nước thải từ các công trình dân dụng được xử lý cục bộ sau đó thu bằng tuyến cống D200-D315 thoát về hướng cống chính đã xác định theo quy hoạch chung của thành phố Lào Cai dọc đường Hoàng Quốc Việt để đưa về trạm xử lý tập trung. Tuy nhiên trước mắt chưa có trạm xử lý nước thải thì cho thoát ra tuyến mương rãnh và suối khu vực phía gầm cầu đường sắt.

e2. Vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom sau đó được vận chuyển đến điểm tập kết, chuyển lên xe cơ giới đưa đến khu xử lý rác thải chung của thành phố Lào Cai.

## 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 thành phố Lào Cai 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 thành phố Lào Cai và cơ quan có thẩm quyền quản lý mốc giới theo quy định.
3. Thực hiện đầu tư các hạng mục theo đúng quy hoạch được duyệt.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở, ngành: Tài chính, Giao thông vận tải - Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Lào Cai, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### Nơi nhận:

- TT UBND tỉnh;
- Như điều 3 QĐ;
- Ban QLDA đầu tư XD tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT, TNMT1, QLĐT4.

*(Handwritten mark)*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Trịnh Xuân Trường**