

Số: /QĐ-UBND

TP. Lào Cai, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng Pom Hán, phường Pom Hán, thành phố Lào Cai.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LÀO CAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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 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 trưởng 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 vào các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành khác;

Căn cứ Quyết định số 1020/QĐ-UBND ngày 13/04/2018 của UBND tỉnh Lào Cai 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 1093/QĐ-UBND ngày 07/04/2017 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng Pom Hán phường Pom Hán, thành phố Lào Cai;

Căn cứ Thông báo số 2979-TB/TU ngày 22/9/2023 của Thường trực Tỉnh ủy Lào Cai về điều chỉnh quy hoạch khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng Pom Hán, phương án thiết kế nhà khách số 1 - Trung tâm Hội nghị tỉnh;

Căn cứ Thông báo số 04/TB-VPUBND ngày 10/01/2023 của Văn phòng UBND tỉnh Lào Cai về kết luận của Thường trực UBND tỉnh tại cuộc họp xét duyệt công tác chuẩn bị đầu tư XD CB ngày 05/01/2023 thống nhất chủ trương

điều chỉnh quy hoạch xây dựng theo đề xuất của nhà đầu tư;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 12121000294 ngày 26/01/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc chứng nhận Công ty cổ phần nghỉ dưỡng Pom Hán là nhà đầu tư thực hiện dự án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng Pom Hán;

Căn cứ Văn bản số 5020/UBND-XD ngày 04/10/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Lào Cai về việc phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng Pom Hán;

Căn cứ Văn bản số 3894/SGTVT XD-QHKT ngày 19/10/2023 của Sở Giao thông Vận tải - Xây dựng tỉnh Lào Cai về thỏa thuận hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng Pom Hán, thành phố Lào Cai;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần nghỉ dưỡng Pom Hán tại Tờ trình số 31/TTr-PH ngày 15/01/2024 và đề nghị của phòng Quản lý đô thị thành phố Lào Cai tại Báo cáo thẩm định số 09/BC-QLĐT ngày 18/01/2024.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng Pom Hán, phường Pom Hán, thành phố Lào Cai với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng nước khoáng nóng Pom Hán, phường Pom Hán, thành phố Lào Cai.

2. Địa điểm quy hoạch: Phường Pom Hán, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

3. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

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

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

Phía Bắc giáp: Đại lộ Trần Hưng Đạo (lộ giới 58m).

Phía Nam giáp: Tổ 27 phường Pom Hán.

Phía Tây giáp: Suối Ngòi Đường, tổ 29 và tổ 30, phường Pom Hán.

Phía Đông giáp: Tổ 23, phường Pom Hán.

4. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: Tổng diện tích lập quy hoạch là: 23,98 ha.

- Quy mô dân số khu vực lập quy hoạch:

Dự báo khách du lịch và lưu trú, nhân viên phục vụ trong quy hoạch phân khu: khoảng 10.000 người, trong đó:

+ Lượng khách lưu trú khoảng 1.000-2.000 người.

+ Lượng khách vắng lai khoảng 7.000-8.000 người.

+ Số lượng nhân viên phục vụ khoảng 2.000-3.000 người.

+ Dân số khoảng 50-100 người (khu vực đất ở tái định cư).

5. Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

5.1. Cơ cấu quy hoạch: Bao gồm các chức năng chính:

- (1) Khu lưu trú nằm ở phía Bắc giáp Đại lộ Trần Hưng Đạo.
- (2) Khu vực công trình dịch vụ và nhà máy nước đóng chai nằm giữa dự án.
- (3) Khu vực Thương mại, dịch vụ nằm cuối dự án giáp tổ 23, 29, 30 phường Pom Hán.

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc các khu nhà, các công trình; Có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên trong khu vực.

- Các công trình dịch vụ ngoài trời... phải đảm bảo thẩm mỹ, tiếng ồn, vệ sinh với công trình bên cạnh; các khối nhà biệt thự nghỉ dưỡng khuyến khích các loại hình kiến trúc hiện đại mang phong cách quốc tế nhưng vẫn đảm bảo tính đồng bộ trong từng nhóm; hình khối kiến trúc công trình công cộng dịch vụ, thương mại, nhà hàng, khuyến khích hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, phong cách kiến trúc đẹp, hài hòa tạo nét đặc trưng riêng.

- Các vườn dạo, cây xanh cảnh quan cần kết hợp nghiên cứu giữa các yếu tố cây xanh - mặt nước và chiếu sáng vào ban đêm để tăng tính hấp dẫn, sinh hoạt cho khu du lịch. Cây xanh cảnh quan dọc trục chính sử dụng các loại cây thân cao, ít lá không che chắn tầm nhìn, tạo cảnh quan và các điểm dừng chân cho khách nghỉ dưỡng, tham quan.

- Các kiến trúc nhỏ (các khối điêu khắc, đèn trang trí, bồn cây, bậc ngòi, thùng rác, biển hướng dẫn, quảng cáo...) tại các trục đường đi bộ, vườn hoa tiểu cảnh phải mang tính biểu trưng cho khu du lịch.

- Các trục đường hướng suối khuyến khích tổ chức các điểm dừng chân với công trình kiến trúc độc đáo thể hiện tính sáng tạo. Các mảng cỏ, cây xanh dọc theo các trục đường ven suối được trồng các loại cây trang trí với màu sắc đẹp.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

6.1. Đất nhà ở:

- Đất nhà ở liền kề phục vụ tái định cư (ký hiệu LK-01 ÷ LK-04): gồm 17 thửa với tổng diện tích là 2.299,56m² chiếm 0,96% tổng diện tích khu vực quy hoạch; mật độ xây dựng tối đa 65% ÷ 85%; chiều cao tối đa 04 tầng (tối đa 15,5m).

6.2. Đất công trình hạ tầng xã hội:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng (ký hiệu CX-01 ÷ CX-18): diện tích 13.633,35m² chiếm 5,69% tổng diện tích khu vực quy hoạch.

6.3. Đất công trình sản xuất:

- Đất công trình sản xuất phục vụ sản xuất nước khoáng đóng chai (ký hiệu SX): diện tích là 1.669,92m² chiếm 0,7% tổng diện tích khu vực quy hoạch; mật độ xây dựng tối đa 40%; chiều cao tối đa 02 tầng (tối đa 13,5 m).

6.4. Đất công trình dịch vụ:

- Gồm các lô đất dịch vụ (ký hiệu DV-01 ÷ DV-05): có tổng diện tích 44.976,72m² chiếm 18,76% tổng diện tích khu vực quy hoạch; mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 03 tầng (tối đa 19,0m).

6.5. Đất công trình dịch vụ du lịch: có tổng diện tích 57.666,92m² chiếm 24,05% tổng diện tích khu vực quy hoạch, gồm:

- Đất công trình dịch vụ du lịch để xây dựng khách sạn: (ký hiệu DVDL-01) diện tích 4.770,94m² chiếm 1,99% tổng diện tích khu vực quy hoạch; mật độ xây dựng tối đa 40%; chiều cao tối đa 15 tầng (tối đa 44,9m).

- Đất công trình dịch vụ du lịch để xây dựng Bungalow ven suối (ký hiệu DVDL-02 ÷ DVDL-04) có tổng 60 thửa đất với tổng diện tích 7.339,07m² chiếm 3,06% tổng diện tích khu vực quy hoạch; mật độ xây dựng tối đa 80%; chiều cao tối đa 02 tầng (tối đa 13,5 m).

- Đất công trình dịch vụ du lịch để xây dựng liền kề nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng (ký hiệu DVDL-05 ÷ DVDL-19) bao gồm 78 thửa có tổng diện tích chiếm đất 16.470,57m² chiếm 6,87% tổng diện tích khu vực quy hoạch; chiều cao tối đa 03 tầng (tối đa 19,0 m). Mật độ xây dựng tối đa đối với các lô DVDL-05, 06, 11, 12, 15, 16 là 80%; đối với các lô DVDL-07, 14 là 50%; đối với các lô DVDL-08, 09, 10, 13, 17 là 60%; đối với các lô DVDL-18, 19 là 70%.

- Đất công trình dịch vụ du lịch để xây dựng khách sạn Onsen (ký hiệu DVDL-20) có diện tích 5.253,34m² chiếm 2,19% tổng diện tích khu vực quy hoạch; mật độ xây dựng tối đa 40%; chiều cao tối đa 05 tầng (tối đa 30,0m).

- Đất công trình dịch vụ du lịch để xây dựng Bungalow Onsen (ký hiệu DVDL-21) có diện tích 23.833,0m² chiếm 9,94% tổng diện tích khu vực quy hoạch; mật độ xây dựng tối đa 40%; chiều cao tối đa 02 tầng (tối đa 13,5 m).

6.6. Đất đường giao thông: Có tổng diện tích 35.314,10m² chiếm 14,73% tổng diện tích khu vực quy hoạch.

6.7. Đất bãi đỗ xe: có 2 bãi đỗ xe tĩnh (ký hiệu BDX-01 và BDX-02) với tổng diện tích 3.756,42m² chiếm 1,57% tổng diện tích khu vực quy hoạch.

6.8. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (ký hiệu HTKT-01 ÷ HTKT-08) có tổng diện tích 16.356,86m² chiếm 6,82% tổng diện tích khu vực quy hoạch, gồm:

- Trạm xử lý nước thải (ký hiệu HTKT-01, diện tích 920,67m²) và trạm xử lý nước phục vụ Onsen (ký hiệu HTKT-02, diện tích 1.237,33m²) có mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao xây dựng tối đa 01 tầng (tối đa 09m).

- Hệ thống taluy kè suối Ngòi Đường (ký hiệu HTKT- 02,05,06,07) có diện tích 13.510,29 m².

6.9. Đất nông nghiệp và đất khác: có tổng diện tích 64.126,15m² chiếm 26,74% tổng diện tích khu vực quy hoạch. Trong đó:

- Đất chưa sử dụng: (ký hiệu CSD) có diện tích 202,77m²;

- Đất hồ, nương cảnh quan: (ký hiệu MN-01;MN-02) có tổng diện tích 12.857,94m² chiếm 5,36% tổng diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất suối Ngòi Đường: (ký hiệu MN-03) có tổng diện tích 51.065,45m² chiếm 21,30% tổng diện tích khu vực quy hoạch.

Bảng thống kê sử dụng đất

STT	Nhóm chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lô	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở		2.299,56				0,96
1.1	Đất nhà ở liền kề (phục vụ tái định cư)	LK-01 ÷ LK-04	2.299,56	65 ; 85	04	17	0,96
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		13.633,35				5,69
2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-01 ÷ CX-18	13.633,35				5,69
3	Đất công trình sản xuất	SX	1.669,92	40	02	01	0,70
4	Đất công trình dịch vụ	DV-01 ÷ DV-05	44.976,72	40	03	05	18,76
5	Đất công trình dịch vụ du lịch	DVDL-01 ÷ DVDL-21	57.666,92	40 ÷ 80		426	24,05
5.1	Công trình dịch vụ du lịch (xây dựng khách sạn)	DVDL-01	4.770,94	40	15	01	1,99
5.2	Công trình dịch vụ du lịch (xây dựng Bungalow ven suối)	DVDL-02 ÷ DVDL-04	7.339,07	80	02	60	3,06
5.3	Công trình dịch vụ du lịch (xây dựng liền kề nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng)	DVDL-05 ÷ DVDL-19	16.470,57	50;60; 70;80	03	78	6,87
5.4	Công trình dịch vụ du lịch (xây dựng khách sạn Onsen)	DVDL-20	5.253,34	40	05	01	2,19
5.5	Công trình dịch vụ du lịch (xây dựng Bungalow Onsen)	DVDL-21	23.833,0	40	02	01	9,94
6	Đất đường giao thông		35.314,10				14,73
7	Đất bãi đỗ xe	BĐX-01 ÷ BĐX-02	3.756,42				1,57
8	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-01 ÷ HTKT-08	16.356,86				6,82
8.1	Trạm xử lý nước thải	HTKT-01	920,67	40	01		
8.2	Trạm xử lý nước phục vụ Onsen	HTKT-02	1.237,33	40	01		
8.3	Hệ thống taluy kè suối Ngòi Đường	HTKT-03,05,06,07	13.510,29				
8.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-04, HTKT-08	688,57				
9	Đất nông nghiệp và đất khác		64.126,15				26,74
9.1	Đất chưa sử dụng	CSD	202,77				0,08
9.2	Hồ, nương cảnh quan	MN-01 ÷ MN-02	12.857,94				5,36
9.3	Suối Ngòi Đường	MN-03	51.065,45				21,30
10	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH		239.800,00				100

7. Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:**7.1. Quy hoạch đường giao thông:****a. Quy hoạch mạng lưới giao thông:**

Hệ thống giao thông khu vực đáp ứng nhu cầu đi lại của các phương tiện giao thông, đảm bảo khả năng liên hệ nhanh chóng và an toàn giữa các khu chức năng trong khu quy hoạch với các tuyến đường quy hoạch xung quanh khu đất, đảm bảo tính liên kết và đồng bộ về quy mô mặt cắt ngang đường.

- Tuyến D1 là tuyến đường cải tạo, nâng cấp trên tuyến đường hiện trạng, có quy mô $B_{\text{hình}}=13,5\text{m}$; $B_{\text{mặt}}=7,5\text{m}$; $B_{\text{vía hè}}=2 \times 3,0\text{m}$.

- Tuyến D2, N2, N5, N8 là tuyến đường mở mới có quy mô mặt cắt ngang đường $B_{\text{hình}}=12,0\text{m}$; $B_{\text{mặt}}=6,0\text{m}$; $B_{\text{vía hè}}=2 \times 3,0\text{m}$.

- Tuyến D3, N7 là tuyến đường mở mới có quy mô mặt cắt ngang đường $B_{\text{hình}}=14,5\text{m}$; $B_{\text{mặt}}=7,0\text{m}$; $B_{\text{vía hè}}=4,5\text{m}+3,0\text{m}$.

- Tuyến D4 là tuyến đường mở mới có quy mô mặt cắt ngang đường $B_{\text{hình}}=15,0\text{m}$; $B_{\text{mặt}}=7,5\text{m}$; $B_{\text{vía hè}}=4,5\text{m}+3,0\text{m}$.

- Tuyến D5, N3, N4 là tuyến đường mở mới có quy mô mặt cắt ngang đường $B_{\text{hình}}=10,5\text{m}$; $B_{\text{mặt}}=6,0\text{m}$; $B_{\text{vía hè}}=1,5\text{m}+3,0\text{m}$.

- Tuyến D6 là tuyến đường mở mới có quy mô mặt cắt ngang đường $B_{\text{hình}}=13,5\text{m}$; $B_{\text{mặt}}=7,5\text{m}$; $B_{\text{vía hè}}=2 \times 3,0\text{m}$.

- Tuyến N1 là tuyến đường mở mới có quy mô mặt cắt ngang đường $B_{\text{hình}}=26,5\text{m}$; $B_{\text{mặt}}=2 \times 7,5\text{m}$; $B_{\text{vía hè}}=2 \times 3,0\text{m}$ và dải phân cách rộng 5,5m.

- Tuyến N6 là tuyến đường mở mới có quy mô mặt cắt ngang đường $B_{\text{hình}}=21,5\text{m}$; $B_{\text{mặt}}=9,0\text{m}$; $B_{\text{vía hè}}=7,5\text{m}+5,0\text{m}$. Mặt đường được thiết kế dốc ngang 2,00% và vỉa hè có độ dốc ngang 1,50%.

b, Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới xây dựng cho đất công trình dịch vụ du lịch (ký hiệu DVDL-01 và đất công trình dịch vụ (ký hiệu DV-01): lùi vào $\geq 20,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đại lộ Trần Hưng Đạo; lùi vào $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường D1 và các cạnh còn lại của lô đất lùi đảm bảo mật độ xây dựng được duyệt.

+ Chỉ giới xây dựng cho đất công trình dịch vụ (ký hiệu DV-02 và DV-04): lùi vào $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường D1 và các cạnh còn lại của lô đất lùi đảm bảo mật độ xây dựng được duyệt.

+ Chỉ giới xây dựng cho đất công trình dịch vụ (ký hiệu DV-03 và DV-05): lùi vào $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ phía giáp tuyến đường giao thông và các cạnh còn lại của lô đất lùi đảm bảo mật độ xây dựng được duyệt.

+ Chỉ giới xây dựng đất ở liền kề bố trí tái định cư: lùi vào 2,0m so với chỉ giới đường đỏ giáp đường N7, N8; lùi vào $\geq 2,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ giáp đường D6, lùi vào $\geq 0,9\text{m}$ so với cạnh phía sau lô đất giáp đất hạ tầng kỹ thuật.

+ Chỉ giới xây dựng cho đất công trình dịch vụ du lịch còn lại (xây dựng liền kề nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng): lùi $\geq 0,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ giáp các tuyến đường giao thông và các cạnh còn lại của lô đất nhưng phải đảm bảo mật độ xây dựng được duyệt.

+ Chỉ giới xây dựng cho đất công trình sản xuất: $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông, các cạnh còn lại của lô đất lùi đảm bảo mật độ xây dựng được duyệt.

+ Chỉ giới xây dựng cho đất hạ tầng kỹ thuật ((ký hiệu HTKT-01 và HTKT-02) lùi vào $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ phía giáp các tuyến đường giao thông và các cạnh còn lại của lô đất.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền:

- Hướng dốc chính của dự án, từ phía Nam lên phía Bắc và dốc từ phía Đông sang phía Tây vào suối Ngòi Đường. Hạn chế khối lượng đắp đảm bảo thoát nước tự chảy. An toàn sử dụng, không gây sụt, trượt, xói mòn.

- Tiến hành san đắp nền cục bộ trong từng khu vực nghiên cứu, với cốt san nền trong từng lô đất, đảm bảo liên kết với cao độ nền đường giao thông hiện trạng.

b. Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước hoàn chỉnh đầy đủ và đồng bộ cho toàn khu quy hoạch. Hệ thống thoát nước mưa thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải. Công thoát nước được bố trí ở dưới lòng đường và về phía một bên hoặc hai bên đường giao thông khu vực, đảm bảo thoát nước mưa triệt để trên nguyên tắc tự chảy. Hướng thoát nước theo nguyên tắc tự chảy từ phía Đông sang phía tây và phía Nam xuống phía Bắc, chảy tập trung vào hệ thống công thoát nước mưa trên đường giao thông, sau đó được xả vào suối Ngòi Đường thông qua các cửa xả.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng công tròn bê tông cốt thép kết hợp với công hộp có kích thước: $D400 \div B \times h = (2 \times 2)\text{m}$. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... theo quy định hiện hành. Công được nổi theo phương pháp nổi đỉnh.

- Bờ hồ và bờ suối chảy qua khu vực được gia cố kè hai bên. Tại những nơi bờ hồ bờ suối có diện tích lớn sử dụng mái ta luy trồng cỏ, những nơi không có diện tích sử dụng kè đá học, kè bê tông... để gia cố.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

a. Quy hoạch mạng lưới cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước tính toán: Tổng nhu cầu cấp nước lớn nhất trong ngày của khu vực quy hoạch khoảng $1.020 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước: Nguồn nước lấy từ đường ống cấp nước hiện trạng PVC D300mm trên đường Trần Hưng Đạo phía Bắc khu vực lập quy hoạch và đường ống cấp nước hiện trạng PVC D110mm trên đường 29 phía Đông và Đông Nam khu vực lập quy hoạch.

- Tổ chức mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng với đường kính ống phân phối tối thiểu D110mm, đường ống dịch vụ tối thiểu D50 mm.

+ Quy hoạch tuyến ống cấp nước dọc vỉa hè đường kết hợp với đường ống

cấp nước hiện trạng hình thành mạng lưới kiểu mạch vòng.

+ Sử dụng hệ thống các hồ khởi thủy trên đường ống cấp nước trực chính xuống ống cấp nước dịch vụ D50mm cấp nước đến chân công trình sử dụng. Mạng ống cấp dịch vụ được khống chế bởi các nút van chặn, tê, cút, van khoá.

b, Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy:

- Lắp đặt các điểm trụ lấy nước cứu hỏa phòng cháy chữa cháy trên các tuyến đường ống trực chính có đường kính tối thiểu D110mm. Khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa 100÷150m/trụ.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m cột nước. Nước cấp cho xe cứu hỏa được lấy từ các trụ cứu hỏa dọc đường. Các trụ cứu hỏa kiểu nổi theo tiêu chuẩn TCVN 6379:1998.

7.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng:

a, Nguồn điện:

Nguồn điện 22kV cho dự án được cấp từ 2 nguồn bao gồm :

- Nguồn cấp số 1: Từ tủ RMU 22kV XDM tại chân TBA Chợ Chiềng cấp nguồn về tủ RMU của TBA - 07 trong dự án thông qua tuyến cáp ngầm 22kV xây dựng mới.

- Nguồn cấp số 2: Từ cột 03 nhánh rẽ ĐDK 22kV lộ 476 E20.2 đi TBA Xưởng In cấp nguồn về tủ RMU của TBA - 05 trong dự án thông qua tuyến cáp ngầm 22kV xây dựng mới.

- Về điểm đấu nối chỉ là dự kiến và sẽ được điều tra khảo sát và xin thỏa thuận đấu nối với công ty điện lực địa phương trong các giai đoạn tiếp theo.

Nhu cầu dùng điện: Căn cứ chỉ tiêu tính toán và quy mô các công trình trong khu quy hoạch xác định nhu cầu phụ tải.

b, Trạm biến áp:

Nguyên tắc bố trí trạm với bán kính phục vụ không quá 300m. Trạm biến áp được bố trí trong ô cây xanh gần đường giao thông để đảm bảo mỹ quan đô thị, tiện thi công, quản lý và sửa chữa khi có sự cố. Trạm biến áp được bố trí gần trung tâm phụ tải tiêu thụ điện hoặc trong khu đất cây xanh đơn vị ở. Đối với các toà nhà cao tầng có phụ tải lớn thì trạm biến thế dự kiến được bố trí ngay trong tầng trệt của toà nhà để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế cấp điện các phụ tải của toà nhà. Để cấp điện cho nhu cầu phụ tải khu vực nghiên cứu cần đầu tư 07 trạm biến áp cấp cho phụ tải điện sinh hoạt và chiếu sáng quảng trường, cây xanh, giao thông.

c, Lưới điện:

- Lưới hạ áp trung thế: Xây dựng tuyến đường dây ngầm 22kV từ nguồn đầu cấp điện cho các trạm biến áp xây dựng mới trong dự án. Cấp điện trung thế sử dụng loại cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE chôn dưới đất ở độ sâu 0,7m so với mặt đất đối với tuyến cáp đi trên hè và chôn ở độ sâu 1m so với mặt đất đối với tuyến cáp đi qua đường.

- Lưới hạ áp 0,4kV: Xây dựng hệ thống tuyến cáp ngầm 0,4kV đi từ tủ phân

phối tổng hạ thế đặt trong các trạm biến áp cấp điện đến các tủ phân phối đặt ngoài trời. Toàn bộ các tuyến cáp ngầm hạ thế trong khu đô thị được thiết kế liên kết theo mạch hình tia. Tại các vị trí khu đất là các công trình khu ở, bố trí các tủ phân phối điện hạ áp tại các khu vực đất cây xanh khoảng ngắt giữa các nhà đảm bảo sao cho mỗi tủ cấp đến các phụ tải điện (không quá 12 hộ 1 tủ) đồng thời các tủ được bố trí sát vỉa hè không làm ảnh hưởng đến nhiệm vụ phòng cháy chữa cháy khi xảy ra sự cố.

- Lưới điện chiếu sáng: Xây dựng các tuyến đường dây chiếu sáng ngầm dọc các tuyến đường giao thông sử dụng bộ đèn cao áp LED 90W÷150W. Yêu cầu chiếu sáng đảm bảo theo tiêu chuẩn 259/2001/BXD: đối với đường nội bộ, độ chói đảm bảo 0,6÷0,8cd/m²; Với các đường trục chính độ chói từ 0,8÷1,0cd/m². Độ đồng đều ánh sáng $\geq 0,4$.

7.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

a, *Nguồn cấp tín hiệu:* được lấy từ hệ thống thông tin liên lạc khu vực lân cận, điểm đầu nối dự kiến được đặt tại phía Nam dự án.

b, *Nhu cầu thuê bao:* Tổng nhu cầu thuê bao khoảng 1.453 line, sẽ được xác định cụ thể trong bước dự án.

c, Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Xây dựng mạch cáp quang ngầm làm trục chính cung cấp tín hiệu đến các cụm công trình từ đó phân phối mạng cáp nhánh đến từng công trình;

- Các tuyến cáp ngầm phân phối đến các công trình khu ở được đặt tại phần đất vỉa hè hoặc khu vực đất cây xanh giữa 2 dãy nhà (nếu có);

- Tại mỗi cụm công trình nhà ở đặt 1 tủ đầu nối và xây dựng ống HDPE \geq D65/50 phân phối đến các công trình, đối với khu vực khách sạn công cộng dịch vụ, xây dựng đường ống HDPE D130/100 đến chân từng công trình chờ sẵn khi có nhu cầu sẽ được các nhà mạng cấp đến;

- Xây dựng hệ thống cống bê tông bộ với các hạ tầng kỹ thuật khác. Tuân thủ theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ khác sử dụng để phát triển dịch vụ.

7.6. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

a, Thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải sinh hoạt tính toán khoảng: 510 m³/ngđ.

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng (riêng biệt giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt), nước thải sinh hoạt trong từng công trình sau khi được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại, sau đó được thu gom vào tuyến cống có đường kính từ D200 - D300 kết hợp với bơm nước thải để thoát về trạm xử lý nước thải tập trung đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật. Công suất trạm xử lý : 510 m³/ngđ.

- Thoát nước ưu tiên hình thức tự chảy theo độ dốc dọc đường; một số đoạn cống vượt dốc đáy cống phải đảm bảo độ dốc tối thiểu là 1/D .

- Bố trí các hố ga theo quy định dọc tuyến cống và các vị trí góc đầu nối, góc ngoặt. Đảm bảo từ 20m÷30m/hố.

- Độ sâu chôn cống trung bình ban đầu 0,5m cách chỉ giới đường đỏ từ

0,7m÷1,5m.

b, Chất thải sinh hoạt, chất thải rắn:

- Tổng nhu cầu thu gom rác thải dự kiến: 2,19 tấn/ngày.
- Rác thải được thu gom về các thùng đựng rác thích hợp tại các khu đất, từng tòa nhà, khu công viên cây xanh, sau đó công ty môi trường sẽ thu gom rác thải và vận chuyển đến điểm ga rác thải, chuyển lên xe cơ giới đưa đến khu xử lý rác thải của thành phố Lào Cai.

- Trong khu vực thiết kế đặt 1 trạm trung chuyển CTR không cố định có diện tích 50m² tại khu đất hạ tầng kỹ thuật của dự án. Thời gian vận hành không quá 45 phút/ca và không quá 3h/ngày. Chở rác hàng ngày bằng xe tải chuyên dụng đến khu xử lý chất thải rắn tập trung.

- Rác thải được tổ chức thu gom hàng ngày, với hình thức thu gom tại chỗ bằng xe đẩy tay về các vị trí tập kết sau đó đưa lên xe chuyên dụng đưa đi xử lý theo hệ thống thu gom xử lý rác của thành phố Lào Cai.

- Chất thải rắn được tổ chức phân loại từ nguồn phát sinh thành hai loại chính: CTR vô cơ gồm kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nilon... được thu gom để tái chế nhằm thu hồi phế liệu và giảm tải cho khu xử lý chất thải rắn; hình thức là thu gom định kỳ. CTR hữu cơ gồm thực phẩm, rau củ quả phế thải, lá cây... được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến ga rác thải, sau đó được đưa lên xe cơ giới đưa đi xử lý tập trung.

7.7. Công trình ngầm:

- Các công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm là các công trình đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước, công trình đường dây cáp điện, thông tin liên lạc được xây dựng dưới mặt đất.

- Phần ngầm của các công trình xây dựng trên đất là tầng hầm gồm các khu đất công trình dịch vụ, đất công trình dịch vụ du lịch: đất công trình dịch vụ du lịch (ký hiệu DVDL-01) - chức năng khách sạn, đất công trình dịch vụ du lịch (ký hiệu DVDL-20) - chức năng khách sạn onsen, đất công trình dịch vụ (ký hiệu DV-04) - chức năng khu nghỉ dưỡng onsen gồm tối đa 2 tầng hầm (đảm bảo các tiêu chuẩn quy định về chiều cao ...).

- Các công trình ngầm sẽ được thể hiện cụ thể trong bước thực hiện dự án và phải đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường và nguồn nước ngầm, an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận, thoát hiểm nhanh chóng khi có sự cố; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có.

8. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:

- Tuyên truyền nâng cao nhận thức của người dân và các tổ chức, cơ quan về bảo vệ môi trường theo hướng bền vững.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: bảo vệ không gian mặt nước, cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý trực tiếp ra nguồn.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn thông qua việc trồng cây xanh cách ly, không cho lưu hành xe quá thời hạn sử dụng...

- Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.

- Các dự án đầu tư xây dựng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:

Được ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt quy hoạch.

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

1. UBND phường Pom Hán: Chủ trì, phối hợp cùng Công ty Cổ phần nghi dưỡng Pom Hán tổ chức công bố công khai quy hoạch cho các cơ quan, tổ chức, Nhân dân liên quan trên địa bàn biết và thực hiện nghiêm theo nội dung quy hoạch đã phê duyệt.

2. Công ty Cổ phần nghi dưỡng Pom Hán:

- Chủ trì tổ chức cắm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa và bàn giao cho các cơ quan quản lý theo quy định.

- Tổ chức quản lý, đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy hoạch được phê duyệt. Trường hợp phát hiện khoáng sản khác phải thực hiện theo quy định quản lý của Luật Khoáng sản hiện hành.

3. Phòng Văn hoá và Thông tin thành phố Lào Cai: Đăng tải thông tin quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng và trang thông tin điện tử do thành phố Lào Cai quản lý.

4. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Lào Cai: Cập nhật quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lào Cai.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND&UBND thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa và Thông tin; Chủ tịch UBND phường Pom Hán; Công ty Cổ phần nghi dưỡng Pom Hán; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- UBND tỉnh Lào Cai (b/cáo);
- Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai;
- Sở TN&MT tỉnh Lào Cai;
- TT Thành ủy, HĐND TP;
- Lãnh đạo UBND TP;
- Các phòng: QLĐT, TNMT TP;
- UBND phường Pom Hán;
- Cty Cổ phần nghi dưỡng Pom Hán;
- Lưu: VT, QLĐT.

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

Phùng Đức Hòa