

Số: /QĐ-UBND

TP. Lào Cai, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
khu trung tâm xã Thống Nhất, 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 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 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 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 các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 1828/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND thành phố Lào Cai phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã Thống Nhất, thành phố Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 2654/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND thành phố Lào Cai quyết định phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm xã Thống Nhất, thành phố Lào Cai;

Căn cứ Thông báo số 90/TB-VPUBND ngày 27/4/2022 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 21/4/2022;

Căn cứ Thông báo số 500-TB/TU ngày 11/01/2022 của Thành ủy Lào Cai thông báo kết luận của Thường trực Thành ủy tại hội nghị giao ban ngày 10/01/2022;

Căn cứ Thông báo số 102/TB-VP ngày 21/10/2021 của Văn phòng HĐND&UBND thành phố về kết luận của đồng chí Hoàng Đăng Khoa - Chủ tịch

UBND thành phố tại cuộc họp về phương án lập các quy hoạch trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Văn bản thỏa thuận số 1304/SGTVT-X-QHKT ngày 09/5/2022 của Sở Giao thông Vận tải - Xây dựng về việc thỏa thuận hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm xã Thống Nhất, thành phố Lào Cai;

Xét đề nghị của Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố tại Tờ trình số 278/TTr-QLDA ngày 09/6/2022 và của phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo thẩm định số 104/BC-QLDT ngày 21/6/2022.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm xã Thống Nhất, thành phố Lào Cai với các nội dung như sau:

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

a) *Vị trí quy hoạch:* Vị trí khu vực lập quy hoạch nằm trong địa giới hành chính xã Thống Nhất, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

b) *Ranh giới quy hoạch:*

- Phía Tây Bắc: giáp Quy hoạch chi tiết xây dựng hai bên đường Trần Hưng Đạo kéo dài (đoạn từ TN7 đến Quốc lộ 4E), thành phố Lào Cai, hiện trạng giáp khu đất canh tác hoa màu, đồi cây của thôn Tiến Cường, xã Thống Nhất.

- Phía Đông Bắc: giáp đất canh tác nông nghiệp của xã Thống Nhất.

- Phía Đông Nam: giáp đất canh tác nông nghiệp của thôn Tiến Thắng.

- Phía Tây Nam: giáp Quốc lộ 4E và tuyến đường sắt vận chuyển quặng.

c) *Quy mô lập quy hoạch:*

- Quy mô tổng diện tích: 70ha.

- Quy mô dân số: Dân số đô thị được xác định khoảng 4.400 người.

2. Tính chất khu quy hoạch:

Là trung tâm hành chính, kinh tế, xã hội, giáo dục, thể thao... của xã Thống Nhất mới với đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ, đáp ứng nhu cầu phát triển định hướng xã Thống Nhất trở thành phường trong tương lai.

3. Phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a. *Phân khu chức năng:* Khu quy hoạch gồm 2 phân khu chức năng chính:

- Khu vực 1: Giới hạn từ đường B1 đi xuống phía Nam đến hết ranh giới quy hoạch sát với đường sắt chuyên dụng. Khu trung tâm hành chính xã, khu đô thị mật độ cao bám dọc Đại lộ Trần Hưng Đạo.

- Khu vực 2: Giới hạn từ đường B1 đi về phía Bắc đến hết ranh giới quy hoạch. Là khu dân cư mật độ thấp phát triển nhà vườn, nhà biệt thự.

b. *Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:*

Tổ chức không gian chia làm 2 khu: Không gian cảnh quan bám dọc trục Đại lộ Trần Hưng Đạo và không gian cảnh quan khu nhà biệt thự.

- Không gian cảnh quan bám dọc trục Đại lộ Trần Hưng Đạo: là không gian

chính của trung tâm hành chính xã Thống Nhất hướng chính ra phía đại lộ Trần Hưng Đạo; đồng thời bố trí các quỹ đất dịch vụ, các khu vực nhà ở mật độ cao.

- Không gian cảnh quan khu nhà biệt thự: Các khu nhà ở biệt thự có vườn được sắp xếp thành từng cụm dân cư, khu dân cư bao quanh các khu công viên và trung tâm công cộng (văn hóa, thể thao ...); điểm nhấn về không gian chính của khu là tổ hợp các công trình hạ tầng xã hội trường mầm non, nhà văn hóa và trung tâm thể dục thể thao.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất trung tâm hành chính xã: Gồm 02 lô đất, ký hiệu HC1, HC2, tổng diện tích 27.392,81m²; Mục đích xây dựng khu trung tâm hành chính cấp xã quy mô có định hướng lên cấp phường, bao gồm các công trình như trụ sở UBND kết hợp với nhà văn hóa xã và trụ sở công an; Mật độ xây dựng tối đa 40%; Chiều cao tối đa 18,5m (Tầng cao tối đa 5 tầng).

- Đất Y tế: Gồm 01 lô đất, ký hiệu YT, diện tích 3.171,61m²; Mục đích xây dựng trung tâm Y tế xã; Mật độ xây dựng tối đa 40%; Chiều cao tối đa 18,5m (Tầng cao tối đa 5 tầng).

- Đất văn hóa: Gồm 01 lô đất, ký hiệu VH, diện tích 3.810,27m²; Mục đích xây dựng nhà văn hóa khu dân cư; Mật độ xây dựng tối đa 40%; Chiều cao tối đa 12,5m (Tầng cao tối đa 03 tầng).

- Đất giáo dục: Gồm 01 lô đất, ký hiệu GD, diện tích 3.668,57m²; Mục đích xây dựng trường mầm non cho các khu dân cư; Mật độ xây dựng tối đa 40%; Chiều cao tối đa 12,5m (Tầng cao tối đa 03 tầng).

- Đất dịch vụ thương mại: Gồm 01 lô đất, ký hiệu DV, diện tích 7.750,25m². Mục đích xây dựng công trình dịch vụ thương mại, mật độ xây dựng tối đa 71%; Chiều cao tối đa 25m (Tầng cao tối đa 7 tầng).

- Đất thể dục thể thao: Gồm 01 lô đất, ký hiệu TDTT, diện tích 15.699,44m². Mục đích xây dựng tổ hợp các sân thể dục thể thao cấp xã và bãi đỗ xe.

- Đất ở: Tổng diện tích 245.954,60m², gồm đất ở nhà liên kế và đất ở nhà vườn, tổng số 1.091 thửa đất, trong đó;

+ Đất ở nhà liên kế: Gồm 110 lô đất, ký hiệu từ LK01 đến LK110, tổng diện tích 130.418,75m²; Mục đích xây dựng nhà ở liên kế đô thị; Mật độ xây dựng tối đa từ 50-81% tùy vào diện tích của từng thửa đất; Chiều cao tối đa 18,5m (tầng cao tối đa 5 tầng). Tổng số 818 thửa đất.

+ Đất ở nhà biệt thự nhà vườn: Gồm 48 lô đất, ký hiệu từ BT01 đến BT48, tổng diện tích 115.535,85m²; Mục đích xây dựng nhà ở biệt thự đô thị; Mật độ xây dựng tối đa từ 40-59% tùy vào diện tích của từng thửa đất; Chiều cao tối đa 12,5m (tầng cao tối đa 3 tầng). Tổng số 273 thửa đất.

- Đất công viên, cây xanh cảnh quan: Tổng diện tích 40.684,83m², gồm đất công viên, đất cây xanh cảnh quan và đất cây xanh kết hợp bãi đỗ xe...

- Đất hạ tầng kỹ thuật: tổng diện tích 351.867,62m², bao gồm đất giao thông, điểm tập trung rác thải, bãi đỗ xe ...

Bảng tổng hợp cân bằng sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ tối đa (%)	Chiều cao tối đa (m)	Số lượng (lô, thửa)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trung tâm hành chính xã	HC1, HC2	27.392,81	40	18,5	2	3,91
2	Đất y tế	YT	3.171,61	40	18,5	1	0,45
3	Đất văn hóa	VH	3.810,27	40	12,5	1	0,54
4	Đất giáo dục (trường mầm non)	GD	3.668,57	40	12,5	1	0,52
5	Đất dịch vụ	DV	7.750,25	71	25,0	1	1,11
6	Đất thể dục thể thao	TDTT	15.699,44			1	2,24
7	Đất ở		245.954,60			1.091	35,14
7.1	Đất ở nhà liên kế	LK01 ÷ LK110	130.418,75	50-81	18,5	818	18,63
7.2	Đất ở biệt thự, nhà vườn	BT01 ÷ BT48	115.535,85	40-59	12,5	273	16,51
8	Đất công viên, cây xanh cảnh quan		40.684,83			31	5,81
8.1	Đất công viên	CV01 ÷ CV17	28.739,44			17	4,11
8.2	Đất cây xanh cảnh quan	CX01 ÷ CX13	3.907,33			13	0,56
8.3	Đất cây xanh + đỗ xe	CX-DX	8.038,06			1	1,15
9	Đất hạ tầng kỹ thuật và đất khác		351.867,62			14	50,27
9.1	Đất điểm tập trung rác thải	GR	120,00			1	0,02
9.2	Bãi đỗ xe	DX01 ÷ DX13	9.557,45			13	1,37
9.3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		342.190,17				48,88
10	Tổng diện tích quy hoạch		700.000,00			1.429	100,00

5. Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

a1. Quy hoạch giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại: Đường A1 là tuyến đường giao thông đối ngoại chính đồng thời cũng là đường trục chính đô thị của khu vực lập quy hoạch và có quy mô mặt cắt ngang quy hoạch là $B_{mặt} = 2 \times (7,0 + 7,5)m$; $B_{viahè} = 2 \times 10,0m$; $B_{phân cách} = 0,75 + 4,5 + 0,75m$; $B_{nền} = 55,0m$.

- Đường trục đô thị:

+ Các tuyến đường B1, đường B2, đường B4, đường B5, đường B6 và đường B9 có quy mô mặt cắt ngang quy hoạch là $B_{\text{mặt}}= 15,0\text{m}$, $B_{\text{viahè}}= 2 \times 5,0\text{m}$; $B_{\text{nền}}=25,0\text{m}$.

+ Các tuyến đường B3, đường B7 và đường B8 có quy mô mặt cắt ngang quy hoạch là $B_{\text{mặt}}= 10,5\text{m}$; $B_{\text{viahè}}=2 \times 5,0\text{m}$; $B_{\text{nền}}=20,5\text{m}$.

- Đường nội bộ: các tuyến đường nội bộ từ C1 đến C12 có quy mô mặt cắt ngang quy hoạch là $B_{\text{mặt}}= 7,5\text{m}$, $B_{\text{viahè}}= 2 \times 5,0\text{m}$, $B_{\text{nền}}= 17,50\text{m}$.

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

- Đất giáo dục, văn hóa, y tế, dịch vụ, hành chính có chỉ giới xây dựng cách 5,0m so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông, các phía còn lại cách $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

- Đất ở:

+ Chỉ giới xây dựng với đất ở biệt thự cách $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ phía đường giao thông, các phía còn lại cách $\geq 2,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

+ Chỉ giới xây dựng với đất ở liên kế cách 0,9m so với chỉ giới đường đỏ phía đường giao thông và lùi $\geq 1,0\text{m}$ phía sau lô đất, đồng thời đảm bảo mật độ xây dựng được phê duyệt.

b. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

b1. San nền:

- Đối với các mặt bằng đất ở liền kề, cây xanh đô thị, cao độ thiết kế san nền lấy theo cao độ các tuyến đường và san bằng với mép vỉa hè.

- Đối với các mặt bằng đất dịch vụ, đất văn hóa, đất hành chính, thể dục thể thao được san theo một cốt trung bình mặt bằng.

b2. Thoát nước mặt:

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

- Thoát nước lưu vực.

+ Quy hoạch tuyến cống lưu vực chạy giữa đường A1, đường A2 bằng cống bản $2 \times 2\text{m}$ nối tiếp từ cống bản $2 \times 2\text{m}$ trên đường quốc lộ 4E sau đó chảy vào cống bản $3 \times 2\text{m}$ của quy hoạch dọc hai bên đường Trần Hưng Đạo kéo dài.

+ Quy hoạch tuyến cống lưu vực bằng cống bản $2.5 \times 2.5\text{m}$ nối tiếp từ cống tròn đôi D150cm qua đường sắt chạy cắt ngang khu quy hoạch rồi thoát ra mương đất hiện trạng.

- Thoát nước dọc đường: Dọc các tuyến đường bố trí hệ thống cống tròn D75, D100, D150cm để thu nước mưa sau đó chảy vào tuyến cống lưu vực. Các tuyến cống này đặt trên vỉa hè trung bình 30m bố trí 1 hố ga thu nước.

c. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước trong ngày lớn nhất là $1.100\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước: Sử dụng 02 nguồn nước đầu vòng:

+ Nguồn thứ nhất là nguồn nước máy của hệ thống cấp nước thành phố Lào Cai đã có cấp đến đường Trần Hưng Đạo kéo dài giao với đường TN7 là ống D315.

+ Nguồn thứ hai là nguồn nước suối Ngòi Bo dẫn về trạm xử lý theo định hướng quy hoạch chung thành phố Lào Cai và quy hoạch phân khu Thống Nhất.

- Tổ chức mạng lưới đường ống.

+ Quy hoạch mới tuyến ống D160-D300 dọc đường A1.

+ Quy hoạch các tuyến ống D110 theo kiểu mạng lưới vòng sau đó khởi thủy xuống ống D50-D63 cấp đến chân công trình phục vụ cho nhu cầu dùng nước sinh hoạt của khu vực.

- Cấp nước cứu hỏa: Lắp đặt các điểm trụ lấy nước cứu hỏa cho khu vực trên tuyến ống D110-D300 đảm bảo phạm vi phục vụ cho phòng cháy chữa cháy.

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

* *Nguồn điện*: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ tủ RMU trạm T10 thuộc quy hoạch xây dựng dọc hai bên đại lộ Trần Hưng Đạo kéo dài đoạn từ (TN7 đến Q1 4E).

* *Trạm biến áp*: Dựa vào bảng tính toán nhu cầu sử dụng điện của khu quy hoạch. Dự kiến xây dựng mới 11 trạm biến áp 22/0.4kV, bao gồm 01 trạm biến áp 2x800 kVA - 22/0.4kV, 02 trạm biến áp 400 kVA - 22/0.4kV, 03 trạm biến áp 560 kVA - 22/0.4kV, 05 trạm biến áp 630 kVA - 22/0.4kV, đảm bảo cấp điện cho toàn bộ khu vực quy hoạch. Công suất trạm đất hành chính có thể thay đổi theo thực tế xây dựng. Tháo dỡ trạm biến áp Tiến Cường 320kVA-35/0.4kV.

* *Lưới điện*:

- Lưới điện trung thế:

+ Tháo dỡ một đoạn tuyến đường nổi 35kV công cộng chiều dài khoảng 7536m để giải phóng mặt bằng bố trí dân cư. Xây dựng tuyến đường dây ngầm 35kV cấp điện lại hiện trạng.

+ Xây dựng mới tuyến đường dây ngầm 22kV cấp điện từ điểm đầu tới các trạm biến áp xây mới.

- Lưới hạ áp 0,4KV:

+ Tháo dỡ khoảng 2548m tuyến đường nổi 0.4kV hiện trạng.

+ Xây dựng mới tuyến đường dây ngầm 0,4kV cấp điện từ trạm biến áp xây mới cấp điện tới các hộ tiêu thụ, các khu vực chức năng trong khu quy hoạch.

* *Chiếu sáng công cộng*:

- Xây dựng các tuyến đường dây chiếu sáng ngầm dọc các tuyến đường giao thông sử dụng bộ đèn Led 100W-120W.

e. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp cho hệ thống thông tin của khu quy hoạch dự kiến cấp từ đường đường Trần Hưng Đạo kéo dài.

- Xây dựng hệ thống thông tin 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. Mạng thông tin của

khu quy hoạch dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng và nâng cấp dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy nhập và các kết nối chuẩn với mạng của nhà cung cấp dịch vụ thông tin.

f. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

f1. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt dự kiến là 755 m³/ngđ.

- Giải pháp quy hoạch thoát nước thải:

+ Quy hoạch sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng tự chảy với hệ thống cống D200-D315 bố trí đi phía trước và giữa hai làn dân cư (nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng bể phốt trong từng công trình đơn vị trước khi thoát ra cống rãnh thoát nước thải khu vực).

+ Nước thải được đưa về trạm xử lý tập trung (nằm ngoài ranh giới) theo định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phân khu Thống Nhất đã xác định.

f2. Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn và nhu cầu thu gom chất thải rắn: lượng rác cần xử lý tại khu xử lý rác là 3,96 tấn/ngày.

- Quy hoạch 01 điểm ga rác thải để tập kết rác và thiết bị thu gom rác trước khu đư lên xe chuyên dụng đến khu xử lý rác của thành phố Lào Cai.

g. Nghĩa trang:

Khu vực quy hoạch không bố trí nghĩa trang, hệ thống chôn cất được đưa đến khu nghĩa trang Đốc Đỏ (địa phận xã Thống Nhất).

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 xã Thống Nhất, Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố Lào Cai, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. UBND xã Thống Nhất: Chủ trì, phối hợp cùng Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố Lào Cai tổ chức công bố công khai quy hoạch cho các tổ chức, Nhân dân liên quan trên địa bàn biết và thực hiện nghiêm theo nội dung quy hoạch đã phê duyệt.

2. Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố: Thực hiện lập, trình phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới và tổ chức cắm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa theo quy định.

3. Phòng Văn hoá và Thông tin thành phố: 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 Quản lý đô thị thành phố: Đăng tải thông tin quy hoạch trên trang thông tin "Quy hoạch xây dựng các đô thị Việt Nam" của Bộ Xây dựng theo quy định.

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

6. Tổ chức quản lý, đầu tư xây dựng các hạng mục theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 3. 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, Tài chính - Kế hoạch, Văn hóa và Thông tin; Chủ tịch UBND xã Thống Nhất; Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở GTVT-XD tỉnh;
- TT Thành ủy, HĐND TP;
- Lãnh đạo UBND TP;
- Lưu: VT, QLĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Đăng Khoa