

Số: 1811/QĐ-UBND

TP. Lào Cai, ngày 30 tháng 12 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị bờ hữu sông Hồng  
từ đường B1 đến suối Ngòi Đường, thành phố Lào Cai  
(Đoạn từ đường B5 đến suối Ngòi Đường)**

**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 Quy hoạch ngày 24/11/2017;*

*Căn cứ Luật 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 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 vào các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành khác;*

*Căn cứ Quyết định số 37/2021/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của UBND tỉnh Lào Cai về việc bãi bỏ 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 4416/QĐ-BNN-PCTT ngày 30/10/2017 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Kè chống sạt lở bờ hữu sông Hồng, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai;*



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 1079/QĐ-UBND ngày 14/4/2016 của UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu cây xanh cảnh quan phường Bình Minh, thành phố Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 24/04/2018 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị bờ hữu sông Hồng từ đường B1 đến suối Ngòi Đường, thành phố Lào Cai (Đoạn từ đường B5 đến suối Ngòi Đường);

Căn cứ Quyết định số 2493/QĐ-UBND ngày 15/07/2021 của UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt Điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị bờ hữu sông Hồng từ đường B1 đến suối Ngòi Đường, thành phố Lào Cai (Đoạn từ đường B5 đến suối Ngòi Đường) – Điều chỉnh tiến độ lập quy hoạch;

Căn cứ Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 28/12/2022 của UBND thành phố Lào Cai phê duyệt Điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị bờ hữu sông Hồng từ đường B1 đến suối Ngòi Đường, thành phố Lào Cai (Đoạn từ đường B5 đến suối Ngòi Đường). (Điều chỉnh tiến độ và tổ chức thực hiện);

Căn cứ Thông báo số 190/TB-VPUBND ngày 13/7/2021 của Văn phòng UBND tỉnh Lào Cai thông báo kết luận của Thường trực UBND tỉnh tại cuộc họp xét duyệt công tác chuẩn bị đầu tư XDCCB ngày 09/7/2021;

Căn cứ Công văn số 953/SGTVT XD-QHKT ngày 08/4/2022 của Sở Giao thông Vận tải - Xây dựng về việc thỏa thuận đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị bờ hữu sông Hồng từ đường B1 đến suối Ngòi Đường, thành phố Lào Cai (Đoạn từ đường B5 đến suối Ngòi Đường);

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị thành phố Lào Cai tại Báo cáo thẩm định số 221/BC-QLĐT ngày 30/12/2022 và của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Lào Cai tại Tờ trình số 263/TTr-BQL ngày 28/12/2022.

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị bờ hữu sông Hồng từ đường B1 đến suối Ngòi Đường, thành phố Lào Cai (Đoạn từ đường B5 đến suối Ngòi Đường) với các nội dung như sau:

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

**1.1. Vị trí:** Nằm trong tổng thể quy hoạch chung thành phố Lào Cai; thuộc phường Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

**1.2. Ranh giới:** Ranh giới lập quy hoạch được xác định như sau:



- + Phía Bắc, phía Đông, Đông Bắc giáp sông Hồng;
- + Phía Tây, Tây Bắc, Tây Nam giáp tiểu khu đô thị số 6+7, khu dân cư B9, đường Võ Nguyên Giáp và bệnh viện đa khoa tỉnh;
- + Phía Nam giáp cửa suối Ngòi Đường chảy ra sông Hồng.

## **2. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch.**

- Tổng diện tích lập quy hoạch là 46,8 ha; Trong đó:
  - + Diện tích lập quy hoạch mới là: 17,3 ha;
  - + Lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu cây xanh cảnh quan phường Bình Minh, thành phố Lào Cai (đã được Phê duyệt tại Quyết định số 1079/QĐ-UBND ngày 14/4/2016) là: 29,5 ha.
- Quy mô dân số: Dự kiến khoảng 2.000 người.
- Quy hoạch được lập trên bản đồ tỷ lệ 1/500.

## **3. Tính chất chính của khu vực lập quy hoạch.**

Là khu vực phát triển khu đô thị mới thuộc phường Bình Minh, thành phố Lào Cai với các công trình công cộng, phúc lợi xã hội, dịch vụ, hệ thống dân cư đô thị, công viên cây xanh, cảnh quan đô thị, các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đáp ứng được các yêu cầu, tiêu chí, phục vụ cho nhu cầu phát triển thành phố Lào Cai.

## **4. Phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

### **4.1. Phân khu chức năng:**

Khu quy hoạch được phân chia thành 02 khu vực chức năng chính:

- Khu dân cư đô thị: Bao gồm các khu ở liên kế kết hợp với các công trình dịch vụ thương mại phục vụ cho khu dân cư đô thị và các khu cây xanh cảnh quan đô thị.
- Khu công viên chuyên đề: Là khu công viên, cây xanh cảnh quan kết hợp với các hoạt động thể dục thể thao, các khu vui chơi công cộng, sân tập ngoài trời, quảng trường; khu bảo tồn thực vật; vườn đa dạng sinh học phục vụ cho nhu cầu dân cư đô thị trong khu vực quy hoạch nói riêng và cả phường Bình Minh nói chung và khu nhà máy xử lý nước thải, các công trình hạ tầng kỹ thuật khác...

### **4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Các công trình dịch vụ thương mại được bố trí tại những vị trí trung tâm, trên trục đường chính đô thị kết nối từ tuyến đường đôi B9 giao với tuyến đường T1 dọc theo kè Sông Hồng có tầm nhìn đẹp, thông thoáng, với khối tích công trình lớn làm điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho đô thị.
- Khu dân cư đô thị với hình thức ở liên kế được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ tạo thành các cụm dân cư tập trung với hai hướng nhìn chủ đạo là hướng ra phía Sông Hồng và hướng ra phía tuyến đường trục chính Võ Nguyên Giáp chạy dọc theo khu vực quy hoạch.



- Các Khu công viên, cây xanh, thể dục thể thao, điểm vui chơi được bố trí dọc tuyến đường Võ Nguyên Giáp hướng ra sông Hồng, với diện tích lớn đáp ứng nhu cầu cho khu dân cư cũng như cho khu vực phường Bình Minh.

- Mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch được thiết kế đơn giản, hiệu quả, đảm bảo được các yêu cầu kỹ thuật.

## **5. Quy hoạch sử dụng đất:**

**5.1. Đất Quản lý - điều hành:** Gồm 02 ô đất, kí hiệu ĐH1÷ĐH2, với tổng diện tích 5.601,82m<sup>2</sup>; chiếm 1,20% diện tích đất quy hoạch; là quỹ đất xây dựng công trình nhà điều hành, quản lý cho khu công viên cây xanh cảnh quan. Mật độ xây dựng tối đa 50%; Chiều cao tối đa 10,5m (tương đương 2 tầng).

**5.2. Đất công trình dịch vụ thương mại:** Gồm 05 ô đất, kí hiệu DV1÷DV5, với tổng diện tích 27.551,20m<sup>2</sup>; chiếm 5,89% diện tích đất quy hoạch; là quỹ đất bố trí xây dựng các công trình dịch vụ thương mại phục vụ cho nhu cầu hoạt động, sinh hoạt và sử dụng của dân cư khu vực cũng như lân cận, đồng thời là công trình điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa từ 50%÷60%; Chiều cao xây dựng tối đa từ 12,5m÷36,5m (tương đương từ 3 tầng đến 11 tầng).

**5.3. Đất ở liên kề mới:** Gồm 36 ô đất, kí hiệu LK1÷LK36, với tổng diện tích 42.199,38m<sup>2</sup> (344 thửa); chiếm 9,02% diện tích đất quy hoạch. Mục đích sử dụng là quỹ đất sắp xếp dân cư ở mới theo hình thức nhà ở liên kế đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư đô thị trong khu vực và nói riêng và của thành phố Lào Cai nói chung; Mật độ xây dựng tối đa từ 84%-90% (Riêng đối với các lô góc của lô đất LK1, LK2, LK7, LK8, LK9, LK10, LK13, LK14, LK15, LK16, LK19, LK20, LK21, LK22, LK27, LK28 mật độ xây dựng tối đa là 75%; Các lô góc của lô đất LK29, LK30, LK35, LK36 mật độ xây dựng tối đa là 80%); Chiều cao tối đa 18,5m (tương đương 5 tầng).

### **\* Lưu ý:**

+ Mật độ xây dựng tối đa được xác định cụ thể theo diện tích của từng lô đất và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

+ Chiều cao tối đa được tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo Quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo Quy hoạch được duyệt.

**5.4. Đất Sân - quảng trường:** Gồm 08 ô đất, ký hiệu S-QT1÷S-QT8, với tổng diện tích 10.325,30m<sup>2</sup>; chiếm 2,21% diện tích đất quy hoạch; là quỹ đất xây dựng mặt bằng các khu quảng trường rộng đáp ứng cho nhu cầu vui chơi giải trí của người dân.



**5.5. Đất khu bảo tồn thực vật:** Gồm 01 ô đất, ký hiệu BTTV, với diện tích 18.950,12m<sup>2</sup>; chiếm 4,05% diện tích đất quy hoạch; là quỹ đất bố trí trồng, ươm giống các loài thực vật có tên trong danh sách cần phải được bảo tồn, chăm sóc đặc biệt của tỉnh, địa phương cũng như của khu vực. Mật độ xây dựng tối đa 60%; Chiều cao tối đa 12m (tương đương 3 tầng).

**5.6. Đất vườn đa dạng sinh học:** Gồm 01 ô đất, ký hiệu VSH, với diện tích 26.561,94m<sup>2</sup>; chiếm 5,68% diện tích đất quy hoạch; là quỹ đất bố trí trồng các loại cây, thực vật bản địa, các loại cây, thực vật có điều kiện sống và phát triển phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu, thổ nhưỡng khu vực.

**5.7. Đất thể dục thể thao, sân luyện thể lực ngoài trời:** Gồm 03 ô đất, ký hiệu TDTT1÷TDTT3 và 03 ô đất, ký hiệu STL1÷STL3, với tổng diện tích 11.831,12m<sup>2</sup>; chiếm 2,53% diện tích đất quy hoạch; là quỹ đất xây dựng các công trình luyện tập thể dục thể thao như: đá bóng, cầu lông, bóng chuyền, cầu mây, bóng rổ, điền kinh, tập xà và một số loại hình luyện tập thể lực ngoài trời khác phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của dân cư khu quy hoạch và các khu vực lân cận.

**5.8. Đất vườn hoa:** Gồm 06 ô đất, ký hiệu VH1÷VH6, với tổng diện tích 11.388,23m<sup>2</sup>; chiếm 2,43% diện tích đất quy hoạch; là quỹ đất bố trí trồng các loại cây, thảm thực vật bản địa, các loại cây bụi, hoa, thảm thực vật có điều kiện sống và phát triển phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu, thổ nhưỡng khu vực.

**5.9. Đất cây xanh cảnh quan:** Gồm 07 lô đất ký hiệu CX1÷CX7 và 09 ô đất ký hiệu CXC1÷CXC9, với tổng diện tích 55.138,17m<sup>2</sup>; chiếm 11,78% diện tích đất quy hoạch; là quỹ đất trồng cây xanh cảnh quan, đa dạng về màu sắc, chủng loại và kích thước tạo cảnh quan và không gian xanh, mở cho toàn bộ khu quy hoạch.

**5.10. Đất hạ tầng kỹ thuật:** Tổng diện tích là 258.452,72m<sup>2</sup>; chiếm 55,22% diện tích đất quy hoạch. Bao gồm:

+ **Đất bãi đỗ xe:** Gồm 03 ô đất, ký hiệu lô đất ĐX1÷ĐX3, với tổng diện tích 12.904,33m<sup>2</sup>; chiếm 2,76% diện tích đất quy hoạch. Là khu vực bãi đỗ xe tĩnh cho khu quy hoạch.

+ **Đất khu xử lý nước thải:** Gồm 01 ô đất, ký hiệu lô đất XLNT với diện tích 40.770,32m<sup>2</sup>; chiếm 8,71% diện tích đất quy hoạch; là quỹ đất xây dựng nhà máy xử lý nước thải cho khu vực phường Bình Minh, thành phố Lào Cai để thu gom xử lý nước cho khu vực phía Nam của thành phố. Mật độ xây dựng tối đa 30%; Chiều cao tối đa 18m (tương đương 3 tầng).

+ **Đất ga rác:** Gồm 01 ô đất, ký hiệu lô đất GR với diện tích 257m<sup>2</sup>; chiếm 0,05% diện tích đất quy hoạch; là khu vực tập kết rác thải sinh hoạt cho khu dân cư quy hoạch.

+ **Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác:** Tổng diện tích là 204.521,07m<sup>2</sup>; chiếm 43,70% diện tích đất quy hoạch. Bao gồm đất đường giao thông, kè, taluy và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác...



**\* Ghi chú:**

(1) Trong khu quy hoạch không bố trí các quỹ đất hạ tầng xã hội vì hệ thống các công trình hạ tầng xã hội (văn hóa, y tế, giáo dục) đã được quy hoạch, xây dựng trong các khu vực lân cận đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho toàn khu vực.

(2) Căn cứ Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 07/1/2022 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Lào Cai; Căn cứ Quyết định số 1098/QĐ-UBND ngày 29/5/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Lào Cai; Căn cứ văn bản số 2548/UBND-QLĐT ngày 10/6/2022 của UBND tỉnh Lào Cai về việc hoàn thiện phương án quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội, phần đấu khởi công dự án trong năm 2022 (quy hoạch 03 vị trí xây dựng nhà ở xã hội tại khu vực xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai); đã tính toán đủ nhu cầu quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh giai đoạn 05 năm, từ 2021-2025. Vị trí đã được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết đang triển khai trên địa bàn tỉnh. Vì vậy trong đồ án quy hoạch này không bố trí thêm quỹ đất nhà ở xã hội.

**Bảng thống kê sử dụng đất**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Chiều cao tối đa (m)	Số lượng (lô)	Tỉ lệ (%)	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Đất quản lý - điều hành</b>		<b>5.601,82</b>			<b>2</b>	<b>1,20</b>	
1	Đất quản lý - điều hành 1	<b>ĐH1</b>	1.661,22	50	10,5	1	0,35	
2	Đất quản lý - điều hành 2	<b>ĐH2</b>	3.940,60	50	10,5	1	0,84	
<b>II</b>	<b>Đất dịch vụ thương mại</b>		<b>27.551,20</b>			<b>5</b>	<b>5,89</b>	
1	Đất dịch vụ thương mại 1	<b>DV1</b>	5.011,87	60	12,5	1	1,07	
2	Đất dịch vụ thương mại 2	<b>DV2</b>	1.163,45	60	12,5	1	0,25	
3	Đất dịch vụ thương mại 3	<b>DV3</b>	1.935,33	60	12,5	1	0,41	
4	Đất dịch vụ thương mại 4	<b>DV4</b>	10.494,06	50	36,5	1	2,24	
5	Đất dịch vụ thương mại 5	<b>DV5</b>	8.946,49	50	36,5	1	1,91	
<b>III</b>	<b>Đất ở liên kế</b>		<b>42.199,38</b>			<b>344</b>	<b>9,02</b>	
1	Đất ở liên kế 1	<b>LK1</b>	1.180,45	84	18,5	9	0,25	Riêng đôi với các lô góc của lô đất LK1,
2	Đất ở liên kế 2	<b>LK2</b>	1.172,32	84	18,5	9	0,25	
3	Đất ở liên kế 3	<b>LK3</b>	1.170,00	84	18,5	9	0,25	
4	Đất ở liên kế 4	<b>LK4</b>	1.170,00	84	18,5	9	0,25	
5	Đất ở liên kế 5	<b>LK5</b>	1.170,00	84	18,5	9	0,25	
6	Đất ở liên kế 6	<b>LK6</b>	1.170,00	84	18,5	9	0,25	



7	Đất ở liên kế 7	<b>LK7</b>	1.172,46	84	18,5	9	0,25	LK2,
8	Đất ở liên kế 8	<b>LK8</b>	1.172,39	84	18,5	9	0,25	LK7,
9	Đất ở liên kế 9	<b>LK9</b>	1.087,28	84	18,5	8	0,23	LK8,
10	Đất ở liên kế 10	<b>LK10</b>	1.053,95	84	18,5	8	0,23	LK9,
11	Đất ở liên kế 11	<b>LK11</b>	1.213,68	84	18,5	9	0,26	LK10,
12	Đất ở liên kế 12	<b>LK12</b>	1.182,11	84	18,5	9	0,25	LK13,
13	Đất ở liên kế 13	<b>LK13</b>	1.081,98	84	18,5	8	0,23	LK14,
14	Đất ở liên kế 14	<b>LK14</b>	1.056,46	84	18,5	8	0,23	LK15,
15	Đất ở liên kế 15	<b>LK15</b>	1.221,52	84	18,5	9	0,26	LK16,
16	Đất ở liên kế 16	<b>LK16</b>	1.182,79	84	18,5	9	0,25	LK19,
17	Đất ở liên kế 17	<b>LK17</b>	1.171,63	84	18,5	9	0,25	LK20,
18	Đất ở liên kế 18	<b>LK18</b>	1.170,00	84	18,5	9	0,25	LK21,
19	Đất ở liên kế 19	<b>LK19</b>	1.209,94	84	18,5	9	0,26	LK22,
20	Đất ở liên kế 20	<b>LK20</b>	1.174,55	84	18,5	9	0,25	LK27,
21	Đất ở liên kế 21	<b>LK21</b>	1.176,87	84	18,5	9	0,25	LK28
22	Đất ở liên kế 22	<b>LK22</b>	1.177,58	84	18,5	9	0,25	mật độ
23	Đất ở liên kế 23	<b>LK23</b>	1.171,23	84	18,5	9	0,25	xây
24	Đất ở liên kế 24	<b>LK24</b>	1.170,00	84	18,5	9	0,25	dựng
25	Đất ở liên kế 25	<b>LK25</b>	1.172,42	84	18,5	9	0,25	tối đa
26	Đất ở liên kế 26	<b>LK26</b>	1.170,00	84	18,5	9	0,25	là
27	Đất ở liên kế 27	<b>LK27</b>	1.179,21	84	18,5	9	0,25	75%;
28	Đất ở liên kế 28	<b>LK28</b>	1.177,11	84	18,5	9	0,25	Các lô
29	Đất ở liên kế 29	<b>LK29</b>	1.203,58	90	18,5	12	0,26	góc
30	Đất ở liên kế 30	<b>LK30</b>	1.204,45	90	18,5	12	0,26	của lô
31	Đất ở liên kế 31	<b>LK31</b>	1.200,00	90	18,5	12	0,26	đất
32	Đất ở liên kế 32	<b>LK32</b>	1.200,00	90	18,5	12	0,26	LK29,
33	Đất ở liên kế 33	<b>LK33</b>	1.200,00	90	18,5	12	0,26	LK30,
34	Đất ở liên kế 34	<b>LK34</b>	1.200,00	90	18,5	12	0,26	LK35,
35	Đất ở liên kế 35	<b>LK35</b>	1.207,15	90	18,5	12	0,26	LK36
36	Đất ở liên kế 36	<b>LK36</b>	1.206,27	90	18,5	12	0,26	mật độ
<b>IV</b>	<b>Đất sân - quảng trường</b>		<b>10.325,30</b>			<b>8</b>	<b>2,21</b>	xây
1	Đất sân - Quảng trường 1	<b>S-QT1</b>	388,45			1	0,08	dựng
2	Đất sân - Quảng trường 2	<b>S-QT2</b>	254,47			1	0,05	tối đa
3	Đất sân - Quảng trường 3	<b>S-QT3</b>	1.809,56			1	0,39	là



4	Đất sân - Quảng trường 4	S-QT4	1.369,00			1	0,29	
5	Đất sân - Quảng trường 5	S-QT5	706,86			1	0,15	
6	Đất sân - Quảng trường 6	S-QT6	123,27			1	0,03	
7	Đất sân - Quảng trường 7	S-QT7	4.966,83			1	1,06	
8	Đất sân - Quảng trường 8	S-QT8	706,86			1	0,15	
<b>V</b>	<b>Đất khu bảo tồn thực vật</b>	<b>BTTV</b>	<b>18.950,12</b>	<b>60</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>4,05</b>	
<b>VI</b>	<b>Đất vườn đa dạng sinh học</b>	<b>VSH</b>	<b>26.561,94</b>			<b>1</b>	<b>5,68</b>	
<b>VII</b>	<b>Đất thể dục thể thao</b>		<b>11.831,12</b>			<b>6</b>	<b>2,53</b>	
1	Đất thể dục thể thao	TDTT1	2.871,98			1	0,61	
2		TDTT2	1.943,00			1	0,42	
3		TDTT3	2.978,32			1	0,64	
4	Sân tập luyện thể lực ngoài trời	STL1	993,61			1	0,21	
5		STL2	1.453,84			1	0,31	
6		STL3	1.590,37			1	0,34	
<b>VIII</b>	<b>Đất vườn hoa</b>		<b>11.388,23</b>			<b>6</b>	<b>2,43</b>	
1	Đất vườn hoa 1	VH1	2.419,35			1	0,52	
2	Đất vườn hoa 2	VH2	1.233,09			1	0,26	
3	Đất vườn hoa 3	VH3	860,28			1	0,18	
4	Đất vườn hoa 4	VH4	860,28			1	0,18	
5	Đất vườn hoa 5	VH5	4.655,27			1	0,99	
6	Đất vườn hoa 6	VH6	1.359,96			1	0,29	
<b>IX</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan</b>		<b>55.138,17</b>				<b>11,78</b>	
1	Đất cây xanh 1	CX1	205,47				0,04	
2	Đất cây xanh 2	CX2	642,84				0,14	
3	Đất cây xanh 3	CX3	646,33				0,14	
4	Đất cây xanh 4	CX4	529,05				0,11	
5	Đất cây xanh 5	CX5	528,26				0,11	
6	Đất cây xanh 6	CX6	5.210,45				1,11	
7	Đất cây xanh 7	CX7	8.475,30				1,81	
8	Đất cây xanh 8	CXC1	3.300,62				0,71	
9	Đất cây xanh 9	CXC2	793,84				0,17	
10	Đất cây xanh 10	CXC3	2.274,73				0,49	
11	Đất cây xanh 11	CXC4	833,28				0,18	
12	Đất cây xanh 12	CXC5	908,67				0,19	



13	Đất cây xanh 13	CXC6	11.067,39				2,36	
14	Đất cây xanh 14	CXC7	1.880,85				0,40	
15	Đất cây xanh 15	CXC8	4.443,10				0,95	
16	Đất cây xanh 16	CXC9	13.397,99				2,86	
<b>X</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>258.452,72</b>				<b>55,22</b>	
1	Đất bãi đỗ xe	BX1-3	12.904,33				2,76	
2	Đất Khu xử lý nước thải	XLNT	40.770,32	30	18		8,71	
3	Đất ga rác	GR	257,00				0,05	
4	Đất giao thông + HTKT khác		204.521,07				43,70	
<b>XI</b>	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>		<b>468.000,00</b>				<b>100,00</b>	

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 6.1. Quy hoạch giao thông:

#### a. Đường giao thông:

- Giao thông đối ngoại: tuyến đường Võ Nguyên Giáp nằm dọc bờ hữu ngạn sông Hồng nối liền giao thông phía Bắc với phía Nam thành phố Lào Cai đã được đầu tư xây dựng với quy mô: Bmặt=15,00m, Bvh=2x7,0m, Bnền=29,0m; chạy giáp ranh khu vực lập quy hoạch được xác định là tuyến giao thông đối ngoại chính cho khu vực.

- Giao thông nội bộ: Mạng lưới giao thông trong khu vực lập quy hoạch sẽ thiết kế các tuyến đường gom, đường nhánh kết nối với đường Võ Nguyên Giáp, các đường hiện trạng D6, B8, B9 là các tuyến đường định hướng của các quy hoạch giáp ranh tạo thành mạng lưới giao thông dạng ô bàn cờ để hình thành các quỹ đất xây dựng mới kết nối thuận tiện về giao thông nội bộ lẫn đối ngoại;

- Mạng lưới giao thông đường phố gom của khu vực lập quy hoạch gồm các tuyến đường thiết kế mới sau:

+ Đường N1 chạy dọc theo Sông Hồng nối tiếp từ tiểu khu đô thị 6+7 xuống tiểu khu đô thị 16 với quy mô mặt cắt ngang: Bmặt=10,5m, Bvh=2x5,0m, Bnền=20,50m;

+ Đường B8 nối tiếp từ đường B8 hiện trạng xuống đường N1, đường T7 nối tiếp với đường T7 thuộc tiểu khu 6+7 xuống đường N1 với cùng quy mô mặt cắt ngang: Bmặt=15,0m, Bvh=2x5,0m, Bnền=25,0m;

+ Đường B9 nối tiếp từ đường B9 hiện trạng xuống đường N1 với quy mô mặt cắt ngang: Bmặt=2x7,0m, Bvh=2x7,0m, Bpc=7,0m, Bnền=35,0m;

Mạng lưới giao thông nội bộ trong khu vực lập quy hoạch gồm các tuyến đường thiết kế mới sau:



+ Đường N2, N3, T8, T8a, T9 với cùng quy mô mặt cắt ngang:  $B_{mặt}=7,50m$ ,  $B_{vh}=2 \times 5,0m$ ,  $B_{nền}=17,50m$ ;

+ Đường D5 với quy mô mặt cắt ngang:  $B_{mặt}=9,00m$ ,  $B_{vh}=2 \times 5,0m$ ,  $B_{nền}=19,0m$ ;

+ Đường D6 là tuyến đường hiện trạng chạy giáp ranh khu vực lập quy hoạch được nâng cấp mở rộng mặt đường với quy mô mặt cắt ngang:  $B_{mặt}=7,50m$ ,  $B_{vh}=5,0m+3,0m$ ,  $B_{nền}=15,50m$ ;

+ Đường T10 là tuyến đường hiện trạng chạy giáp ranh khu vực lập quy hoạch với quy mô mặt cắt ngang:  $B_{mặt}=7,50m$ ,  $B_{vh}=2 \times 5,0m$ ,  $B_{nền}=17,50m$ .

- Nút giao thông: Nút giao thông là nơi tập trung nhiều xung đột, nhiều tai nạn, gây nên ách tắc. Nhiệm vụ thiết kế nút giao thông là giải quyết các xung đột (hoặc triệt để hoặc có mức độ) nhằm đảm bảo các mục tiêu:

+ Đảm bảo một năng lực thông xe qua nút một cách hợp lý để đảm bảo chất lượng dòng xe qua nút; Đảm bảo an toàn giao thông.

+ Đảm bảo có hiệu quả về kinh tế, đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường, đảm bảo thoát nước tốt tại nút.

+ Trong đồ án quy hoạch này, toàn bộ nút giao thông là cùng mức.

*b. Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:*

- Chỉ giới xây dựng công trình nhà ở liên kế:

+ Đất ở liên kế từ LK1 đến LK28: Phía trước lùi  $\geq 2,00m$  so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông, phía sau (giáp khe thoáng giữa hai làn dân cư) lùi  $\geq 1,00m$  so với ranh giới thửa đất, các phía còn lại trùng với ranh giới thửa đất; Riêng các lô góc: Phía trước lùi  $\geq 2,00m$  so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông, mặt bên phía giáp đường giao thông và phía sau lùi  $\geq 1,00m$  so với ranh giới thửa đất, phía còn lại trùng với ranh giới thửa đất;

+ Đất ở liên kế từ LK29 đến LK36: Phía trước lùi  $\geq 2,00m$  so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông, các phía còn lại trùng với ranh giới thửa đất; Riêng các lô góc: Phía trước lùi  $\geq 2,00m$  so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông, mặt bên phía giáp đường giao thông lùi  $\geq 1,00m$  so với ranh giới thửa đất, các phía còn lại trùng với ranh giới thửa đất;

- Chỉ giới xây dựng công trình dịch vụ DV1, ĐH1, ĐH2: Lùi  $\geq 5,00m$  so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông và ranh giới lô đất;

- Chỉ giới xây dựng công trình dịch vụ DV2, DV3: Lùi  $\geq 5,00m$  so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông và lùi  $\geq 2,00m$  so với ranh giới lô đất;

- Chỉ giới xây dựng công trình dịch vụ DV4, DV5: Lùi  $\geq 6,00m$  so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông;

- Chỉ giới xây dựng công trình bảo tồn thực vật BTTV, nhà máy xử lý nước XLNT: Lùi  $\geq 10,00m$  so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông và ranh giới lô đất.



## **6.2. Chuẩn bị kỹ thuật:**

### **a. San nền:**

- Đối với các lô đất bố trí đất ở liền kề được san nền cao hơn 15cm so với cao độ vỉa hè các tuyến đường và dốc 0,5% ra phía đường chạy qua. Các lô đất cây xanh giữa các làn dân cư được san dốc thoải theo cao độ các lô đất liền kề để hạn chế đào đắp và tạo cảnh quan.

- Đối với các lô đất dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, công viên - cây xanh được san nền theo cốt trung bình đảm bảo không gây ngập úng cho mặt bằng và dốc 0,5% theo hướng vuông góc với đường chạy qua.

*\* Lưu ý: Do khu vực đang được giới thiệu làm bãi đổ đất cho một số công trình nên khi triển khai dự án cần kiểm tra lại bình đồ hiện trạng để xác định lại khối lượng đào đắp.*

### **b. Thoát nước mặt:**

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

- Trên các tuyến đường Võ Nguyên Giáp, đường T7 (khu tái định cư Đông Hà), đường T9, T10 (thuộc khu dân cư B9) hiện đang có hệ thống các cống lưu vực D150-D200 dẫn xả nước vào khu vực lập quy hoạch rồi chảy theo các mương hở ra sông Hồng, do đó trong phạm vi quy hoạch sẽ thiết kế nối tiếp các tuyến cống trên để dẫn xả nước qua kè Sông Hồng và làm các tuyến cống trục cho khu vực lập quy hoạch.

- Trên các tuyến đường thiết kế mới thiết kế hệ thống cống tròn D75cm kết hợp D100cm chạy trên vỉa hè để thu nước mặt đường thông qua hệ thống các cửa thu-hố ga, khoảng cách các hố từ 30-40m/hố (tùy theo từng vị trí, độ dốc của tuyến đường). Nước mặt sau thu gom sẽ dẫn xả về hệ thống các công trục xả ra sông Hồng.

- Khe thoáng sau làn dân cư thiết kế hệ thống rãnh hộp BxH=50x40cm để thu nước mặt và đầu nối vào hệ thống cống thu nước mặt đường của các tuyến phố.

- Dọc theo Sông Hồng đang xây dựng tuyến kè sông cao độ đỉnh taluy từ +80.02m đến +81.40m đảm bảo chống ngập cho khu vực, tuy nhiên để khai thác hiệu quả quỹ đất dọc Sông Hồng cho khu vực lập quy hoạch thì dọc tuyến đường N1 sẽ xây dựng thêm 01 tuyến tường chắn trên đỉnh mái dốc tuyến kè Sông Hồng chiều cao trung bình H=3,0m.

## **6.3. Quy hoạch cấp nước:**

### **a) Nguồn cấp nước:**



Nguồn nước lấy từ nhà máy nước thành phố Lào Cai đầu nối tại vị trí trên tuyến ống D250 đã có dọc đường 1/5 sau đó đầu vòng với ống D160 đường Võ Nguyên Giáp. Tổng nhu cầu dùng nước sạch là  $Q = 690 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

*b) Quy hoạch cấp nước:*

- Quy hoạch tuyến ống chính D200 dọc đường N1, N2 cho khu vực từ đó khởi thủy xuống các đoạn ống D110-D63-D50 cấp nước đi phía trước công trình.

- Độ sâu chôn ống không nhỏ hơn 0,4m trên vỉa hè và qua đường không nhỏ hơn 0,7m.

- Bố trí các nút van chặn tại các nút đầu nối và khởi thủy xuống tuyến ống dịch vụ.

*c) Cấp nước cứu hoả:*

- Lắp đặt các điểm trụ lấy nước cứu hoả cho khu vực trên tuyến ống D110-D200 đảm bảo phạm vi phục vụ cho phòng cháy chữa cháy.

- Hệ thống cấp nước cứu hoả được thiết kế là hệ thống cấp nước cứu hoả áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hoả là 10m cột nước. Việc chữa cháy sẽ do xe cứu hoả của đội chữa cháy thực hiện. Nước cấp cho xe cứu hoả được lấy từ các trụ cứu hoả dọc đường. Các trụ cứu hoả kiểu nổi theo tiêu chuẩn TCVN 6379:1998.

- Trên các trục đường ống chính cấp nước bố trí các họng cứu hoả. Các họng cứu hoả được đầu nối vào mạng lưới đường ống cấp nước được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hoả trên mạng lưới từ 100m -120m.

- Tại các công trình khi có yêu cầu thiết kế hệ thống cứu hoả cục bộ được thiết kế trong các giai đoạn thiết kế kỹ thuật thi công.

#### **6.4. Quy hoạch cấp điện:**

*a. Nguồn điện, trạm biến áp:*

- Nguồn cấp cho trạm biến áp T1, T2, T3, T4, DV4, DV5 lấy từ tủ RMU trạm B9-9. Nguồn cấp cho trạm biến áp XLNT lấy từ tủ RMU trạm D1.4.

- Trạm biến áp: Dựa vào bảng tính toán nhu cầu sử dụng điện của khu quy hoạch. Dự kiến xây dựng mới 02 trạm biến áp 560 kVA - 22/0.4kV, 01 trạm 1250kVA-22/0.4kV, 01 trạm 1000kVA-22/0.4kV, 03 trạm 400kVA-22/0.4kV, 01 trạm 250kVA-22/0.4kV đảm bảo cấp điện cho toàn bộ khu vực quy hoạch. Công suất các trạm biến áp dịch vụ, XLNT có thể thay đổi theo thực tế xây dựng, công suất này sẽ được làm rõ ở bước tiếp theo khi triển khai dự án.

*b. Lưới điện:*

- Lưới điện trung thế: Tháo dỡ một đoạn tuyến đường nổi 22kV lộ 478 chạy qua khu vực quy hoạch để giải phóng mặt bằng, chiều dài khoảng 1008m. 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 một đoạn tuyến đường nổi 0.4kV hiện trạng sau TBA Soi Chiềng, chiều dài khoảng 168m. 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. Tiết diện cáp 22kV, 0.4kV, công suất TBA được lựa chọn theo QĐ 4369-QĐ-UBND của UBND tỉnh Lào Cai ngày 28/12/2018.

- 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 100W-120W. 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/m<sup>2</sup>; Với các đường trục chính độ chói từ 0,8-1,0cd/m<sup>2</sup>. Độ đồng đều ánh sáng  $\geq 0,4$ .

### **6.5. Thông tin liên lạc.**

#### *a. Nội dung:*

Hệ thống trục thông tin liên lạc và các tủ phân phối cấp tín hiệu thông tin cho toàn bộ khu quy hoạch được đấu nối với hệ thống thông tin liên lạc của toàn thành phố. Hệ thống thông tin liên lạc nội bộ trong các công trình dịch vụ sẽ được tính toán và thiết kế chi tiết trong bước lập dự án.

#### *b. Phương án cấp tín hiệu thông tin:*

- Thông tin cấp cho khu quy hoạch bằng đường trụ cáp quang lấy tín hiệu trực tiếp từ trạm chuyển tiếp cho khu quy hoạch. Toàn bộ tủ và hộp trong khu quy hoạch được cấp tín hiệu bằng một nguồn tín hiệu hoạt động duy nhất, độc lập.

- Toàn khu quy hoạch được cấp tín hiệu trực tiếp từ tủ phân phối chính.

- Xây dựng mạch cáp ngầm làm trục chính cung cấp tín hiệu. Tuyến cáp ngầm này được đặt trên vỉa hè tuyến đường chính, cấp tín hiệu cho các hộp cáp phân phối tín hiệu. Các đường cáp ngầm và các tủ phân phối được lắp đặt cho từng công trình.

#### *c. Truyền hình và internet:*

- Hệ thống tín hiệu truyền hình, internet bao gồm cáp chính và tủ phân phối cấp tín hiệu cho toàn bộ khu quy hoạch. Phần lưới phân phối đề cập tới cáp phân phối và vị trí các hộp chia tín hiệu chờ sẵn cấp cho từng hộ.

- Đảm bảo nhu cầu phát triển các vùng xung quanh, nâng cao độ tin cậy, thẩm mỹ cao và an toàn cho con người. Khoảng cách giữa các cáp tín hiệu tuân theo quy định của Việt Nam.

### **6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

#### *a. Thoát nước thải:*



- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng (riêng biệt giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt), nước thải sinh hoạt phải được xử lý cục bộ qua bể phốt trong từng công trình đơn vị sau đó thu gom vào tuyến cống D200mm ÷ D315mm để thoát xuống cống chính D315mm dọc đường N1 để đưa về trạm xử lý nước thải tập trung dự kiến với công suất 37.000m<sup>3</sup>/ngđ theo định hướng quy hoạch chung của thành phố Lào Cai đã phê duyệt.

- Thoát nước ưu tiên hình thức tự chảy theo độ dốc dọc đường và phải đảm bảo độ dốc tối thiểu là 0,4%. Bố trí các hố ga theo quy định dọc tuyến cống và các vị trí góc đầu nối, góc ngoặt.

- Độ sâu chôn cống trung bình 0,8m cách chỉ giới đường đỏ từ 0,7m ÷ 1,5m.

*b. Vệ sinh môi trường:*

- Chỉ tiêu rác thải lấy là 1,0 kg/người.ngđ; CTR dịch vụ công cộng tính bằng 20% rác thải sinh hoạt; Tổng lượng rác cần thu gom khoảng 2,4 tấn/ngày.

- Quy hoạch 01 điểm tập kết rác. Rác thải được tổ chức thu gom hàng ngày về các điểm ga rác để phân loại sau đó được xe chuyên dụng đưa đi xử lý theo hệ thống xử lý rác của thành phố.

- Các khu vực cây xanh, đất công cộng phải bố trí thùng rác

- Chất thải rắn được tổ chức phân loại từ nguồn phát sinh thành hai loại chính:

+ CTR vô cơ: 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: 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.

*c. Nghĩa trang:*

Khu vực lập quy hoạch không bố trí nghĩa trang, các nhu cầu chôn cất của nhân dân trong phạm vi khu quy hoạch quy tập về nghĩa trang của thành phố (nằm ngoài ranh giới quy hoạch) đảm bảo theo chỉ tiêu như sau: mộ hung táng với diện tích 5m<sup>2</sup>/ mộ; mộ cải táng 3m<sup>2</sup>/ mộ.

## **7. Đánh giá tác động môi trường chiến lược.**

Trong đề 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. Quy định quản lý theo đề án quy hoạch.**

Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị bờ hữu sông Hồng từ đường B1 đến suối Ngòi Đường, thành phố Lào Cai (Đoạn từ đường B5 đến suối Ngòi Đường).

**Điều 3.** Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND phường Bình Minh, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Lào Cai, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:



1. UBND phường Bình Minh: Chủ trì, phối hợp cùng Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh 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 quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Lào Cai: 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 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.

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

**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, Tài chính - Kế hoạch, Văn hóa và Thông tin; Chủ tịch UBND phường Bình Minh; Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Lào Cai; 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 (b/c);
- Sở GTVT-XD tỉnh;
- TT Thành ủy, HĐND TP;
- Lãnh đạo UBND TP;
- Ban QLDA ĐTXD tỉnh;
- UBND phường Bình Minh;
- Lưu: VT, QLĐT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



**Hoàng Đăng Khoa**



