

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI

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

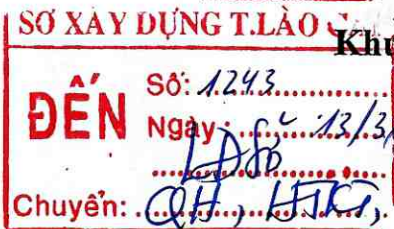
Số: 732/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 09 tháng 3 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng

Khu đô thị Tân Lập, phường Bắc Cường, 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 Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 47/2012/QĐ-UBND ngày 10/10/2012 của UBND tỉnh Lào Cai Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và quản lý chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 2305/QĐ-UBND ngày 02/8/2012 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 4614/QĐ-UBND ngày 23/10/2017 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thành phố Lào Cai đến năm 2030 (xây dựng khu đô thị Tân Lập, phường Bắc Cường, thành phố Lào Cai);

Căn cứ Quyết định số 2541/QĐ-UBND ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Tân Lập, phường Bắc Cường, thành phố Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 5874/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Tân Lập, phường Bắc Cường, thành phố Lào Cai;

Căn cứ Thông báo Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy số 1479-TB/TU ngày 08/8/2017 về Quy hoạch chi tiết khu đô thị Tân Lập, thành phố Lào Cai;

Căn cứ Thông báo Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy số 1701-TB/TU ngày 21/11/2017 về sửa đổi, bổ sung nguyên tắc Quy hoạch chi tiết khu đô thị Tân Lập, thành phố Lào Cai;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 48/TTr-SXD ngày 9/2/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

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

(Có hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm theo).

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

a) *Vị trí quy hoạch:* Thuộc phường Bắc Cường, thành phố Lào Cai.

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

- Phía Đông giáp dự án kè bờ hữu Sông Hồng;
- Phía Tây giáp Tiểu khu đô thị số 10;
- Phía Nam giáp Tiểu khu đô thị số 14+ 15;
- Phía Bắc giáp dự án kè bờ hữu Sông Hồng.

c) *Quy mô lập quy hoạch:* Tổng diện tích lập quy hoạch: 40,9ha.

2. Tính chất đô thị

Là khu vực phát triển đô thị thuộc phường Bắc Cường, thành phố Lào Cai với các công trình công cộng, hệ thống dân cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật đáp ứng các nhu cầu, tiêu chí, phục vụ cho nhu cầu phát triển chung của đô thị thành phố Lào Cai.

3. Quy hoạch sử dụng đất

a) *Đất văn hóa thể dục thể thao:* Tổng diện tích 7.186m², chiếm 1,76% diện tích khu quy hoạch, ký hiệu VH-TDĐT; mật độ xây dựng tối đa 30%; chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (03 tầng); mục đích tạo quỹ đất xây dựng công trình nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng kết hợp với sân thể dục thể thao phục vụ nhu cầu của khu dân cư đô thị trong khu vực.

b) *Đất ở đô thị:* Gồm các loại hình đất ở liền kề xây dựng mới, đất ở biệt thự hiện trạng chỉnh trang và đất ở biệt thự xây dựng mới:

- *Đất ở liền kề xây dựng mới:* Tổng diện tích 7.972m², chiếm 1,95% diện tích khu quy hoạch, ký hiệu CL1, CL2, CL3; mật độ xây dựng tối đa 75%; Chiều cao xây dựng tối đa 15,5m (04 tầng); mục đích bố trí quỹ đất sắp xếp dân cư, tái định cư với tổng số lô đất là 75 lô.

- *Đất ở biệt thự hiện trạng chỉnh trang:* Tổng diện tích 97.098m², chiếm 23,74% diện tích khu quy hoạch, ký hiệu BCT1, BCT2, ..., BCT17; mật độ xây dựng tối đa 55%; chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (03 tầng); mục đích là quỹ đất ở hiện hữu đã có và quỹ đất phù hợp chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở đô thị, chỉnh trang, nâng cấp, xây mới công trình kiến trúc, hệ thống tiêu cảnh sân vườn, trồng cây xanh đô thị phù hợp với định hướng không gian kiến trúc toàn khu, với tổng số lô đất là 95 lô.

- *Đất ở biệt thự xây dựng mới:* Tổng diện tích 93.060m², chiếm 22,75% diện tích khu quy hoạch, ký hiệu BT1, ..., BT29; mật độ xây dựng tối đa 55%; chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (03 tầng); mục đích hình thành quỹ đất ở mới theo dạng biệt

thụ mật độ thấp với hệ thống công trình kiến trúc, tiểu cảnh, sân vườn, cây xanh đô thị phù hợp với định hướng phát triển không gian kiến trúc toàn khu với tổng số lô đất là 192 lô.

c) *Đất cây xanh - công viên*: Tổng diện tích 14.030m², chiếm 3,43% diện tích khu quy hoạch, ký hiệu CX1, CX2, CX3; mục đích dành quỹ đất đầu tư xây dựng hệ thống khuôn viên, cây xanh công cộng trong khu vực.

d) *Bãi đỗ xe*: Tổng diện tích 3.355m², chiếm 0,82% diện tích khu quy hoạch, ký hiệu P1, P2, P3 phục vụ nhu cầu đậu đỗ xe trong khu vực quy hoạch.

e) *Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối*: Tổng diện tích 710m², chiếm 0,17% diện tích khu quy hoạch, ký hiệu KT1, ..., KT5.

f) *Đất hạ tầng cây xanh (kết hợp kè ốp mái)*: Tổng diện tích 24.777m², chiếm 6,06 % diện tích khu quy hoạch, ký hiệu HTCX1, HTCX2, ..., HTCX5.

g) *Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác*: Tổng diện tích 160.812m², chiếm 39,32% diện tích khu quy hoạch, gồm quỹ đất đường giao thông, vỉa hè và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

h) *Bảng thống kê sử dụng đất*:

Số TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Chiều cao tối đa (m)	Số lượng (lô)	Tỷ lệ (%)
1.	Đất văn hóa - thể dục thể thao	VH-TDĐT	7.186	30	12,5		1,76
2.	Đất ở chia lô liền kề		7.972			75	1,95
		CL1	2.760	75	15,5	27	0,67
		CL2	2.672	75	15,5	25	0,65
		CL3	2.540	75	15,5	23	0,62
3.	Đất ở biệt thự hiện trạng chính trang		97.098			95	23,74
		BCT1	6.233	55	12,5	11	1,52
		BCT2	5.910	55	12,5	9	1,44
		BCT3	12.493	55	12,5	15	3,05
		BCT4	23.567	55	12,5	14	5,76
		BCT5	2.655	55	12,5	2	0,65
		BCT6	10.623	55	12,5	9	2,60
		BCT7	11.661	55	12,5	10	2,85
		BCT8	2.991	55	12,5	8	0,73
		BCT9	548	55	12,5	1	0,13
		BCT10	2.299	55	12,5	4	0,56
		BCT11	1.096	55	12,5	1	0,27
		BCT12	1.862	55	12,5	1	0,46
		BCT13	1.207	55	12,5	1	0,30
		BCT14	2.427	55	12,5	2	0,59
		BCT15	2.147	55	12,5	1	0,52
		BCT16	824	55	12,5	1	0,20
		BCT17	8.555	55	12,5	5	2,09
4.	Đất ở biệt thự xây dựng mới		93.060			192	22,75
		BT01	6.066	55	12,5	13	1,48

		BT02	3.156	55	12,5	9	0,77
		BT03	3.152	55	12,5	9	0,77
		BT04	1.356	55	12,5	2	0,33
		BT05	1.352	55	12,5	2	0,33
		BT06	2.735	55	12,5	8	0,67
		BT07	4.266	55	12,5	8	1,04
		BT08	672	55	12,5	1	0,16
		BT09	3.127	55	12,5	6	0,76
		BT10	3.109	55	12,5	6	0,76
		BT11	4.330	55	12,5	8	1,06
		BT12	4.166	55	12,5	8	1,02
		BT13	4.076	55	12,5	7	1,00
		BT14	3.173	55	12,5	6	0,78
		BT15	639	55	12,5	1	0,16
		BT16	4.417	55	12,5	7	1,08
		BT17	2.635	55	12,5	3	0,64
		BT18	1.815	55	12,5	5	0,44
		BT19	426	55	12,5	1	0,10
		BT20	7.690	55	12,5	6	1,88
		BT21	1.590	55	12,5	4	0,39
		BT22	4.329	55	12,5	10	1,06
		BT23	1.022	55	12,5	2	0,25
		BT24	5.300	55	12,5	12	1,30
		BT25	5.325	55	12,5	12	1,30
		BT26	3.054	55	12,5	8	0,75
		BT27	3.054	55	12,5	8	0,75
		BT28	3.514	55	12,5	10	0,86
		BT29	3.513	55	12,5	10	0,86
5.	Đất cây xanh - công viên		14.030				3,43
6.	Bãi đỗ xe		3.355				0,82
		P1	694				0,17
		P2	1.589				0,39
		P3	1.072				0,26
7.	Đất hạ tầng cây xanh (kè ốp mái)		24.777				6,06
		HTCX1	2.452				0,60
		HTCX2	2.740				0,67
		HTCX3	5.738				1,40
		HTCX4	10.677				2,61
		HTCX5	3.170				0,78
8.	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối		710				0,17
		KT1	50				0,01
		KT2	510				0,12
		KT3	50				0,01
		KT4	50				0,01
		KT5	50				0,01
9.	Đất giao thông và HTKT khác		160.812				39,32
10.	Tổng diện tích lập quy hoạch		409.000				100,00

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

a1. Giải pháp thiết kế:

- Khớp nối, đồng bộ toàn bộ hệ thống đường giao thông hiện trạng, cập nhập hệ thống các tuyến đường giao thông của các dự án lân cận như Tiểu khu đô thị số 10; Tiểu khu đô thị số 14+ 15.

- Tuyến đường trục chính:

+ Thiết kế mới tuyến đường T1 là tuyến đường dọc kè sông Hồng với quy mô B mặt = 10,5m; B vỉa hè = 2x5,0m; B nền đường = 20,5m.

+ Thiết kế mới tuyến đường T2 là tuyến đường B1 kéo dài giao với đường T1 với quy mô B mặt = 17,0m; B vỉa hè = 5,0m + 1,5m; B nền đường = 23,5m.

+ Thiết kế mới tuyến đường T12 là tuyến đường kết nối Tiểu khu đô thị số 10 ra sông Hồng với quy mô B mặt = 19,0m; B vỉa hè = 2x5,0m; B nền đường = 29,0m.

- Tuyến đường nội bộ:

+ Thiết kế mới tuyến đường T3 với quy mô B mặt = 15,0m; B vỉa hè = 2x5,0m; B nền đường = 25,0m.

+ Thiết kế mới tuyến đường T13 với quy mô B mặt = 10,5m; B vỉa hè = 2x5,0m; B nền đường = 20,5m.

+ Thiết kế mới tuyến đường T4, T5 và T11 với quy mô B mặt = 9,0m; B vỉa hè = 2x5,0m; B nền đường = 19,0m.

+ Thiết kế mới tuyến đường T14 với quy mô B mặt = 12,0m; B vỉa hè = 2x3,0m; B nền đường = 18,0m.

+ Thiết kế mới tuyến đường T9, T10 với quy mô B mặt = 7,5m; B vỉa hè = 2x4,5m; B nền đường = 16,5m.

+ Giữ nguyên tuyến đường hiện trạng T8 với quy mô B mặt = 7,5m; B vỉa hè = 2x4,5m; B nền đường = 16,5m.

+ Cải tạo tuyến đường hiện trạng T7 với quy mô B mặt = 5,5m; B vỉa hè = 2x2,5m; B nền đường = 10,5m.

+ Cải tạo tuyến đường hiện trạng T6 với quy mô B mặt = 3,5m - 4,5m; B vỉa hè = 2x2,0m; B nền đường = 7,5m - 8,5m.

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

- Chỉ giới xây dựng cho đất văn hóa thể dục thể thao là $\geq 5,0m$ so với chỉ giới đường đỏ;

- Chỉ giới xây dựng cho đất ở biệt thự mới và biệt thự chính trang là $\geq 3,0m$ so với chỉ giới đường đỏ;

- Chỉ giới xây dựng cho đất ở liên kế là $\geq 1,5m$ so với chỉ giới đường đỏ.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

b1. San nền: Tất cả các mặt bằng được san cao hơn 20cm so với cao độ thiết kế vỉa hè. Độ dốc mặt bằng được san theo hai hướng (1) Dốc theo các tuyến đường; (2) Dốc 0,5% ra phía đường. Đối với quỹ đất biệt thự hiện trạng chính trang khi xây

dụng công trình cần phải san nền khu đất với cao độ nền phù hợp với cao độ thiết kế đường, vỉa hè để tránh tình trạng ngập úng, không tiêu thoát được nước và kết nối với giao thông thuận tiện.

b2. Thoát nước:

- Hướng thoát nước mặt bằng được tuân thủ theo độ dốc của đường đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy, hạn chế bị đọng cát, không bị ngập úng và hoàn chỉnh, đồng bộ cho toàn bộ khu quy hoạch và phải đảm bảo tính kết nối với hệ thống thoát nước mặt bằng hiện trạng, các dự án lân cận.

- Sử dụng công hộp 50x60 và 60x80 nằm sát bó vỉa, bên dưới vỉa hè với độ dốc bằng với độ dốc đường thu nước mặt đường, các mặt bằng thông qua hệ thống hố ga, cửa thu hàm éch. Toàn bộ lưu lượng nước được thu gom và thoát ra phía Sông hồng thông qua hệ thống cống D100, D150, D200 và cửa xả.

b3 Hệ thống kè:

- Thiết kế tuyến kè dọc bờ hữu sông Hồng tiếp nối với tuyến kè dự án về phía Tây của khu quy hoạch. Cốt cao độ đỉnh kè thiết kế mới tương đương với cốt cao độ đỉnh kè dự án trung bình khoảng + 83,0m.

- Xây dựng hệ thống kè ợp mái chạy dọc tuyến đường T1 do có sự chênh cốt giữa đường T1 và đỉnh kè sông Hồng dọc bờ hữu sông Hồng, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, tính an toàn và mỹ quan trong đô thị.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước toàn bộ khu vực làm tròn: $Q=500\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước máy sạch cấp cho toàn bộ thành phố Lào Cai. Điểm đầu nối được xác định từ nút van tuyến ống D160 trên đường Võ Nguyên Giáp (D1), dẫn dọc theo trục đường M2 (tiểu khu đô thị số 10) và đầu vòng với nút van trên đường S5 (tiểu khu đô thị số 10) tiếp giáp khu quy hoạch.

- Sử dụng tuyến ống cấp D110 mạch vòng trục chính và các tuyến ống cấp nhánh phụ D50 cấp nước tới chân công trình sử dụng với tiêu chuẩn PN 12,5. Hệ thống ống cấp nước được bố trí chạy bên dưới vỉa hè.

- Trên các đoạn ống cấp chính bố trí các điểm khởi thủy đầu chờ cấp nước. Bố trí các nút van chặn để điều phối và quản lý mạng lưới cấp nước trong khu vực.

- Sử dụng loại ống nhựa HDPE với độ sâu chôn ống $\geq 0,4\text{m}$ khi đi trên vỉa hè và $\geq 0,7\text{m}$ khi đi dưới đường.

- Bố trí 03 trụ cứu hỏa trên trục ống cấp chính D110 đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy cho toàn bộ khu vực.

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

d1. Thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thu gom, thoát nước thải riêng cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Tổng nhu cầu thu gom $Q = 400\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Bố trí 01 trạm bơm nước thải với công suất $16,67\text{m}^3/\text{h}$ tại vị trí khu đất CX1 để đẩy nước thải về trạm xử lý nước thải chung của thành phố Lào Cai.

- Sử dụng rãnh xây kín B300 chôn sâu phía sau làn dân cư; ống UPVC Calass 1 D315; D200 chạy dọc đường giao thông, dưới vỉa hè thu nước thải sinh hoạt từ các công trình sử dụng.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý bằng hệ thống bể phốt 3 ngăn đạt tiêu chuẩn trong mỗi công trình trước khi thoát vào hệ thống thu gom của toàn khu.

- Bố trí các giếng thăm tại các vị trí giao nhau hoặc thay đổi hướng dòng chảy. Các giếng thăm cách nhau trung bình khoảng 30m đến 35m.

d2. Vệ sinh môi trường:

- Tổng khối lượng rác thải tính toán cần thu gom của khu vực 2,4 tấn/ngày.

- Bố trí xây dựng 01 điểm tập kết rác và các thiết bị thu gom rác.

- Rác thải sinh hoạt được tổ chức thu gom tại chỗ, hàng ngày sau đó được chuyển về ga rác. Rác thải sinh hoạt được phân loại sau đó được chở đi xử lý bằng xe chuyên dụng theo hệ thống xử lý rác thải chung của thành phố Lào Cai.

e). Quy hoạch hệ thống cấp điện:

e1. Nguồn điện, trạm biến áp:

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường dây cáp ngầm 22kv lộ 476-E20.2 hiện đang cấp điện dọc đường D1 cấp điện dự án cho các trạm biến áp tiểu khu đô thị số 10.

- Tổng nhu cầu cấp điện 2.240KVA.

- Xây dựng mới 04 trạm biến áp phân phối 560KVA-22/0,4KV phục vụ nhu cầu tiêu thụ điện trong khu vực quy hoạch. Sử dụng loại trạm biến áp Kios, trạm 1 cột hoặc trạm xây đảm bảo tính mỹ quan trong đô thị.

e2. Lưới điện:

- Lưới điện trung thế: Sử dụng cáp ngầm 22KV từ điểm đầu tới các trạm biến áp phân phối theo sơ đồ mạch vòng, đảm bảo tính cấp điện liên tục.

- Lưới điện hạ thế: Sử dụng cáp ngầm 0,4 cấp điện tới các hộ sử dụng, đảm bảo mỗi lộ phải có từ 2 nguồn cấp.

- Lưới điện chiếu sáng: Sử dụng cáp ngầm 0,4 cấp điện chiếu sáng, đường phố, chiếu sáng công cộng, đảm bảo mỗi lộ phải có từ 2 nguồn cấp. Các tuyến đường có quy mô mặt cắt ngang đường $\geq 10,5m$ thiết kế cột chiếu sáng hai bên đường. Các tuyến đường có quy mô mặt cắt ngang đường $\leq 10,5m$ thiết kế cột chiếu sáng một bên. Sử dụng bộ đèn natri 250W (150W) hoặc đèn led có độ quang phổ tương đương. Dọc vỉa hè đường T1 bên phía giáp sông Hồng bố trí cột đèn chiếu sáng trang trí.

f) Thông tin liên lạc:

Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc phù hợp với quy mô và nhu cầu sử dụng cho toàn bộ khu quy hoạch. Cho phép cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc đến mọi khu vực của dự án. Mạng thông tin dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng và nâng cấp dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy cập và kết nối chuẩn với mạng của nhà cung cấp dịch vụ thông tin.

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.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Sở Xây dựng, UBND thành phố Lào Cai 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. Thực hiện đầu tư các hạng mục theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Lào Cai, Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- TT UBND tỉnh;
- Như điều 3 QĐ;
- Sở Xây dựng (02 bản);
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT, TH1, QLĐT4

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Đặng Xuân Phong