

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Số: 2478/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 31 tháng 7 năm 2020

SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI XÂY DỰNG T. LÀO CAI	
ĐẾN SỐ: 6886	
Ngày: 05/8/20	
Chức vụ: <i>QH</i>	
Họ và tên: <i>TH</i>	
Lưu số: <i>QLN</i>	

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng

**Tổ hợp công trình hỗn hợp và nhà ở đô thị đường Hoàng Liên,
phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 05/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh Lào Cai ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 1020/QĐ-UBND ngày 13/4/2018 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Lào Cai và vùng phụ cận đến năm 2040, tầm nhìn năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1780/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Tổ hợp công trình hỗn hợp và nhà ở đô thị đường Hoàng Liên, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai;

Theo đề nghị của Sở Giao thông vận tải - Xây dựng tại Tờ trình số 479/TTr-SGTVTXD ngày 28/7/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Tổ hợp công trình hỗn hợp và nhà ở đô thị đường Hoàng Liên, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai với nội dung sau:

1. Vị trí, ranh giới

a) *Vị trí:* Thuộc phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

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

- Phía Đông giáp đường Hoàng Liên;
- Phía Tây giáp đường Đặng Trần Côn;
- Phía Nam giáp đường Lê Quý Đôn, Công viên Nhạc Sơn;
- Phía Bắc giáp ngõ Đặng Trần Côn, trường Mầm non.

2. Quy mô lập quy hoạch: Tổng diện tích 3,58ha.

3. Mục tiêu khu vực lập quy hoạch

Hình thành khu tổ hợp các công trình hỗn hợp đa chức năng gồm: Dịch vụ, thương mại và nhà ở đô thị phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, du lịch của đô thị thành phố Lào Cai.

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

a) *Cơ cấu quy hoạch:* Là hệ thống các khối công trình hỗn hợp chức năng dịch vụ và nhà ở đô thị cùng với hệ thống các công trình công cộng, hệ thống cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao ngoài trời, bãi đỗ xe, đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật.

b) *Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:*

Hình thành các tuyến đường song song, kết nối với trục đường Hoàng Liên, đường Lê Quý Đôn, đảm bảo thuận tiện kết nối giao thông trong khu vực, khai thác hiệu quả quỹ đất, tạo không gian kiến trúc cảnh quan gắn kết với các khu vực lân cận. Các công trình hỗn hợp chức năng dịch vụ và nhà ở đô thị được bố trí thành các dãy và bám dọc các trục đường trong khu quy hoạch.

5. Quy hoạch sử dụng đất

a) *Đất công cộng (CLB văn hóa, thể thao, giải trí, khu vui chơi,...):* Có diện tích 441,44 m²; Ký hiệu CC. Mật độ xây dựng tối đa 80%; Chiều cao xây dựng tối đa 10,5m (2 tầng). Mục đích xây dựng công trình công cộng, đáp ứng nhu cầu giao lưu văn hóa, hoạt động thể dục thể thao, các hoạt động khác của dân cư đô thị.

b) *Đất ở:* Có tổng diện tích 14.715,33 m², gồm đất ở hiện trạng ổn định và đất ở liên kế mới, trong đó:

- Đất ở hiện trạng ổn định: Có tổng diện tích 2.580,10m²; Ký hiệu HT1÷HT2. Mật độ xây dựng tối đa 90%. Chiều cao tầng tối đa 18,5m (3÷5 tầng).
- Đất ở liên kế mới: Có tổng diện tích 12.135,23m²; Ký hiệu LK1÷LK8.

Chiều cao tầng tối đa 25,5m (5÷7 tầng). Mục đích xây dựng các công trình hỗn hợp chức năng dịch vụ và nhà ở đô thị, tạo điểm nhấn về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phục vụ nhu cầu của nhân dân và khách du lịch.

+ Mật độ xây dựng tối đa đối với ô đất LK1 là 79%;

+ Mật độ xây dựng tối đa đối với ô đất LK2 là 74% ÷ 78% (trong đó tối đa: Lô số 1 là 74%; lô số 2÷12 là 78%; lô số 13 là 75%);

+ Mật độ xây dựng tối đa đối với ô đất LK3 là 76% ÷ 78% (trong đó tối đa: Lô số 1÷4 là 78%; lô số 5 là 76%; lô số 6÷23 là 78%; lô số 24 là 76%);

+ Mật độ xây dựng tối đa đối với ô đất LK4 là 74% ÷ 79% (trong đó tối đa: Lô số 1 là 74%; lô số 2÷16 là 79%; lô số 17 là 76%);

+ Mật độ xây dựng tối đa đối với ô đất LK5 là 78% ÷ 79% (trong đó tối đa: Lô số 1 và 15 là 78%; lô số 2 ÷ 14 là 79%);

+ Mật độ xây dựng tối đa đối với ô đất LK6 là 78% ÷ 79% (trong đó tối đa: Lô số 1 và 15 là 78%; lô số 2 ÷ 14 là 79%);

+ Mật độ xây dựng tối đa đối với ô đất LK7 là 74% ÷ 76% (trong đó tối đa: Lô số 1 là 76%; lô số 2 là 74%);

+ Mật độ xây dựng tối đa đối với ô đất LK8 là 74% ÷ 76% (trong đó tối đa: Lô số 1 là 74%; lô số 2 ÷ 9 là 76%).

c) *Đất cây xanh, thể thao ngoài trời, đỗ xe*: Có diện tích 688,80m²; Ký hiệu CX-P-TT. Mục đích xây dựng khuôn viên cây xanh kết hợp với thể dục thể thao ngoài trời và đỗ xe phục vụ nhu cầu vui chơi, thể dục thể thao, đỗ xe của dân cư, khách du lịch.

d) *Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác*: Có tổng diện tích 19.954,43m²; Là các quỹ đất xây dựng hệ thống các tuyến đường giao thông, vỉa hè, taluy kè chắn và đất hạ tầng kỹ thuật khác.

e) *Bảng thống kê sử dụng đất*:

Số TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Chiều cao XD tối đa (m)	Số lô	Tỷ lệ (%)
1.	Đất công cộng (CLB văn hóa, thể thao, giải trí, khu vui chơi)	CC	441,44	80	10,5		1,23
2.	Đất ở		14.715,33				41,10
2.1	<i>Đất ở hiện trạng ổn định</i>		2.580,10				7,21
		HT1	534,56	90	18,5		1,49
		HT2	2.045,54	90	18,5		5,71
2.2	<i>Đất ở liên kế</i>		12.135,23			105	33,90
		LK1	1.072,50	79	25,5	10	3,00

		LK2	1.584,75	74÷78	25,5	13	4,43
		LK3	2.843,34	76÷78	25,5	24	7,94
		LK4	1.899,25	74÷79	25,5	17	5,31
		LK5	1.622,82	78÷79	25,5	15	4,53
		LK6	1.622,82	78÷79	25,5	15	4,53
		LK7	287,31	74÷76	25,5	2	0,80
		LK8	1.202,44	74÷76	25,5	9	3,36
3.	Đất cây xanh, thể thao, đỗ xe	CX-P-TT	688,80				1,92
4.	Đất giao thông + HTKT khác		19.954,43				55,74
5.	Tổng diện tích lập quy hoạch		35.800,00				100,00

6. Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông:

a1. Giao thông đối ngoại:

- Đường Hoàng Liên hiện trạng, có quy mô $B_{nền} = 27,0m$; $B_{mặt} = 17,0m$; $B_{vía\ h\grave{e}} = 2 \times 5,0m$.

- Đường Lê Quý Đôn: Nâng cấp và mở rộng quy mô từ $B_{nền} = 17,5m$; $B_{mặt} = 7,5m$; $B_{vía\ h\grave{e}} = 2 \times 5,0m$ (mở rộng về phía công viên Nhạc Sơn) thành quy mô $B_{nền} = 27,0m$; $B_{mặt} = 17,0m$; $B_{vía\ h\grave{e}} = 2 \times 5,0m$.

a2. Giao thông đối nội:

- Thiết kế mới Đường G1, có quy mô $B_{nền} = 19,0m$; $B_{mặt} = 9,0m$; $B_{vía\ h\grave{e}} = 2 \times 5,0m$; Riêng đoạn từ nút giao N2-N4 có quy mô $B_{nền} = 15,0m$; $B_{mặt} = 9,0m$; $B_{vía\ h\grave{e}} = (5,0m + 1,0m)$;

- Thiết kế mới Đường G2, có quy mô mặt cắt ngang đường $B_{nền} = 20,5m$; $B_{mặt} = 10,5m$; $B_{vía\ h\grave{e}} = 2 \times 5,0m$;

- Thiết kế mới Đường G3, có quy mô mặt cắt ngang đường $B_{nền} = 13,5m$; $B_{mặt} = 7,5m$; $B_{vía\ h\grave{e}} = 5,0m + 1,0m$.

a3. Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

- Chỉ giới xây dựng đối với ô đất CC lùi $\geq 1,5m$ so với chỉ giới đường đỏ; các cạnh còn lại trùng với ranh giới ô đất.

- Chỉ giới xây dựng đối với các ô đất LK1÷ LK8 lùi $\geq 1,5m$ so với chỉ giới đường đỏ; các cạnh còn lại trùng với ranh giới lô đất.

- Chỉ giới xây dựng đối với các ô đất HT1÷ HT2 lùi $\geq 0,9m$ so với chỉ giới đường đỏ đường Hoàng Liên và đường Đặng Trần Côn; các cạnh còn lại trùng với ranh giới lô đất.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

b1. San nền:

- Cải tạo, san gạt mặt bằng cho phù hợp với cao độ các tuyến đường thiết kế

mới và đảm bảo thoát nước mặt bằng.

- Cao độ san nền các mặt bằng bằng thiết kế cao hơn mép trong vỉa hè 0,15m; dốc ra phía đường 0,5% theo hướng vuông góc với đường và bằng độ dốc dọc của đường theo hướng dọc đường.

b2. Thoát nước mặt:

- Thiết kế hệ thống rãnh hộp 50x60cm và 60x80cm chạy dọc, bên dưới vỉa hè các tuyến đường thiết kế mới, đoạn qua đường sử dụng công chịu lực nằm dưới lòng đường thu nước mặt thông qua hệ thống các hố ga, cửa thu.

- Nước mặt sau khi thu gom sẽ dẫn về hệ thống cống thoát nước trên đường Hoàng Liên và đường Lê Quý Đôn.

b3. Kè: Thiết kế hệ thống kè đứng cao trung bình từ 3-5m đảm bảo an toàn và ổn định cho các mặt bằng, công trình xây dựng có sự chênh cốt.

c) *Quy hoạch cấp nước:*

- Nhu cầu tính toán sử dụng nước làm tròn là 250m³/ng.đ.

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ hệ thống cấp nước sạch thành phố Lào Cai từ tuyến ống cấp hiện trạng D150 dọc đường Hoàng Liên và D100 dọc đường Lê Quý Đôn.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế tuyến ống cấp nước D110 - D50 cấp đến chân công trình sử dụng. Bố trí các nút van khởi thủy, van chặn nhằm thuận tiện cho quản lý và điều phối nước nội bộ khu vực.

- Ống cấp sử dụng loại HDPE loại PN10 và các thiết bị đầu nối đồng bộ tương đương. Độ sâu chôn ống không nhỏ hơn 0,4m dưới vỉa hè và 0,7m dưới lòng đường.

- Phòng cháy chữa cháy: Bố trí 02 trụ cứu hỏa trên tuyến ống D110, đảm bảo yêu cầu về bán kính phục vụ, phòng cháy chữa cháy cho toàn bộ khu quy hoạch.

d) *Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc:*

d1. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện được lấy từ đường dây cáp ngầm 22kV công cộng chạy dọc đường Hoàng Liên.

- Trạm biến áp: Xây dựng 01 trạm biến áp T1 630KVA - 22/0,4kV đảm bảo cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Lưới điện trung thế: Thiết kế mới các tuyến cáp ngầm 22kV cấp điện từ điểm đầu tới trạm biến áp xây dựng mới T1. Cáp ngầm trung thế 22kV sử dụng loại Al/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3X240MM² luôn trong ống nhựa xoắn chôn ngầm trong rãnh cáp theo tiêu chuẩn ngành.

- Lưới hạ áp 0,4KV cấp điện sinh hoạt: Tháo dỡ tuyến đường dây 0,4 KV hiện trạng trong khu quy hoạch. Xây dựng mới các tuyến đường dây cấp 0,4KV ngầm từ trạm biến áp T1 cấp điện tới các khu chức năng trong khu quy hoạch.

- Chiếu sáng: Xây dựng các tuyến cáp ngầm cấp điện chiếu sáng dọc các

tuyến đường giao thông. Sử dụng bộ đèn cao áp sodium 150W-250W với 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 $\geq 0,4$. Chiều cao cột đèn lựa chọn từ 8m – 10m tương ứng với các tuyến đường có lòng đường $\leq 7,5m$ và $\geq 7,5m$.

d2. Thông tin liên lạc: 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. Dự kiến công trình viễn thông sẽ tổ chức cho đơn vị cung cấp dịch vụ triển khai và kinh doanh theo hợp đồng.

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

e1. Thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước: Tỷ lệ thu gom nước thải tối thiểu đạt 100% tiêu chuẩn cấp nước. Tổng lưu lượng nước thải tối thiểu làm tròn là 99m³/ngđ, lưu lượng lớn nhất đạt 130 m³/ngđ.

- Thiết kế hệ thống ống PVC D200 chạy dọc tuyến đường, sau hai lần dân cư thu gom nước thải sinh hoạt từ các công trình sử dụng. Nước thải sinh hoạt từ các công trình sử dụng phải được xử lý cục bộ qua hệ thống bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống ống PVC D300 đã quy hoạch dọc đường Hoàng Liên trước khi thu gom về trạm xử lý nước thải của thành phố. Trong giai đoạn khi hệ thống thu gom nước thải toàn thành phố chưa được đầu tư xây dựng thì hệ thống thu gom nước thải của khu quy hoạch sẽ được đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của thành phố.

e2. Rác thải sinh hoạt:

- Tiêu chuẩn tính toán 1,2kg/người.ngày.

- Tổng nhu cầu thu gom rác thải sinh hoạt tính toán là 600kg/ngày. Rác thải sinh hoạt trong toàn khu vực sẽ được thu gom bằng hệ thống thu gom và xử lý rác thải chung của thành phố Lào Cai.

- Bố trí hệ thống các thùng chứa rác dọc các tuyến đường, gần vị trí các nút giao, ngã tư, khuôn viên cây xanh.

7. Đánh giá tác động môi trường

Trong đồ án thực hiện đánh giá tác động môi trường chiến lược ĐMC. Trong bước dự án sẽ tiếp tục thực hiện các nội dung đánh giá tác động môi trường ĐTM theo quy định hiện hành.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND thành phố Lào Cai và Thủ trưởng cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai quy hoạch cho tổ chức, cá nhân liên quan trên địa bàn biết và thực hiện quy hoạch.

2. Tổ chức cắm mốc giới theo quy hoạch ngoài thực địa. Giao UBND thành phố Lào Cai và cơ quan có thẩm quyền quản lý mốc giới theo quy định.

3. Thực hiện đầu tư các hạng mục theo đúng quy hoạch được duyệt.

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

Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trịnh Xuân Trường