

Số: /QĐ-UBND

TP. Lào Cai, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Trung tâm xã Đông Tuyển, 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 các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1020/QĐ-UBND ngày 13/8/2018 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 4135/QĐ-UBND, ngày 11/11/2014 của UBND thành phố Lào Cai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết trung tâm xã Đông Tuyển, thành phố Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 1571/QĐ-UBND ngày 12/5/2021 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã Đông Tuyển, thành phố Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 12/3/2021 của UBND thành phố Lào Cai về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm xã Đông Tuyển, thành phố Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 18/5/2022 của UBND thành phố Lào Cai về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ điều chỉnh, mở rộng quy

hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm xã Đồng Tuyển, thành phố Lào Cai (Điều chỉnh tiến độ lập quy hoạch);

Căn cứ Thông báo số 871-TB/TU ngày 10/8/2021 của Tỉnh ủy Lào Cai về ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về các dự án, công trình trên địa bàn thành phố Lào Cai;

Căn cứ Thông báo số 102/TB-VP ngày 21/10/2021 của Văn phòng HĐND&UBND thành phố Lào Cai 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 Thông báo số 18/TB-VP ngày 12/3/2022 của Văn phòng HĐND&UBND thành phố Lào Cai về kết luận của Thường trực Thành ủy tại cuộc họp về công tác lập quy hoạch trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Công văn số 391/SGTVT XD-QHKT ngày 15/02/2022 của Sở Giao thông Vận tải - Xây dựng về việc thỏa thuận nội dung đề án Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chi tiết trung tâm xã Đồng Tuyển, thành phố Lào Cai;

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố tại Tờ trình số 226/TTr-QLDA ngày 03/6/2022 và của phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo thẩm định số 96/BC-QLĐT ngày 13/6/2022.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm xã Đồng Tuyển, thành phố Lào Cai với các nội dung như sau:

1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:

1.1. Vị trí: Thuộc địa phận trung tâm xã Đồng Tuyển, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

1.2. Ranh giới:

- Phía Đông, Đông Bắc giáp đồi Nhạc Sơn và đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai.

- Phía Tây, Tây Bắc giáp khu đồi lâm nghiệp, nhà máy tuyển Bắc Nhạc Sơn.

- Phía Nam và Tây Nam giáp đường Quốc lộ 4D và khu vực đồi cao thôn 3.

2. Quy mô lập quy hoạch:

2.1. Tổng diện tích lập quy hoạch là 98,0 ha. Chia làm 2 khu vực:

- Khu vực tận dụng và rà soát bản đồ địa hình đã thực hiện quy hoạch năm 2014 (diện tích 30,0 ha).

- Khu vực khảo sát mới 68,0 ha.

2.2. Quy mô dân số khoảng 4.000 dân.

2.3. Quy hoạch được lập tỷ lệ bản đồ 1/500.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Là khu vực trung tâm xã và khu vực phát triển đô thị thuộc xã Đồng Tuyển, thành phố Lào Cai với các công trình công cộng, phúc lợi xã hội, hệ

thống dịch vụ, hệ thống dân cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chung thành phố Lào Cai, đáp ứng được các yêu cầu, tiêu chí, phục vụ cho nhu cầu phát triển thành phường trong tương lai.

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

4.1. Phân khu chức năng:

Trên cơ sở nghiên cứu cân đối đất đai của khu đất, các khu chức năng được bố trí thành 3 khu vực chính như sau:

(1) Các khu công cộng phúc lợi xã hội (văn hóa, giáo dục, cơ quan, ...).

(2) Khu dân cư, gồm: Khu dân cư hiện trạng chỉnh trang; khu dân cư ở mới.

(3) Khu rừng cảnh quan, cây xanh và các khu phụ trợ khác....

4.2. Tổ chức không gian:

Tạo được hình ảnh của khu trung tâm xã mang nét đặc trưng có mật độ cao và mật độ thấp, mạng lưới đường chính chạy xuyên suốt khu quy hoạch. Các tuyến đường nhánh kết nối từ tuyến đường trục chính phát triển ra 2 bên liên kết các khu vực chức năng.

Tổ chức sắp xếp các công trình hành chính, trường học mầm non, điểm bưu điện văn hóa, hội trường đa năng kết hợp sân thể dục, thể thao thành một cụm tập trung tại khu trung tâm xã nằm trên trục đường chính qua khu trung tâm xã; Đây cũng chính là các công trình điểm nhấn chính trong khu quy hoạch. Khu vực dịch vụ cũng được bố trí trên trục đường liên xã tạo sự thuận tiện cho việc giao thương trao đổi hàng hóa của bà con Nhân dân trong xã và các khu vực lân cận.

Tổ chức các không gian đường phố hài hoà với phát triển các tuyến nhà, trong đó đặc biệt nhấn mạnh các công trình nằm trên tuyến đường trục chính chạy qua khu vực trung tâm xã.

Các khu dân cư được bố trí dọc theo tuyến đường trục chính lên xã và tuyến đường ven sườn đồi bao quanh khu trung tâm xã với hình thức nhà ở biệt thự, liên kế, kiến trúc pha trộn giữa nét hiện đại kết hợp với nét kiến trúc truyền thống tạo ra không gian linh hoạt gần gũi với thiên nhiên.

Khai thác lợi thế địa hình tự nhiên tạo ra không gian mở, hướng nhìn đẹp. Các công trình công cộng và khu dân cư được bố trí bám dọc tuyến đường trục chính và tuyến đường ven sườn đồi có hướng nhìn thoáng, đẹp về mọi phía.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch sử dụng đất được xác định cụ thể như sau:

5.1. Đất hành chính, cơ quan: Diện tích 12.599,28 m²; ký hiệu lô đất HC. Mục đích xây dựng trụ sở Đảng ủy, HĐND, UBND, công an của xã Đồng Tuyển. Mật độ xây dựng tối đa 40%. Chiều cao xây dựng tối đa 15,5m (4 tầng).

5.2. Đất thể dục thể thao: Diện tích 3.416,47 m²; ký hiệu lô đất TDTT. Mục đích sử dụng xây dựng sân TDTT kết hợp hội trường đa năng phục vụ các hoạt động cộng đồng cho trung tâm xã.

5.3. Đất Văn hóa: Diện tích 5.741,33 m²; gồm 2 ô đất, ký hiệu lô đất VH1 ÷ VH2. Mục đích phục vụ nhu cầu sinh hoạt văn hóa cộng đồng, vui chơi, giải trí, hội họp của dân cư khu vực. Mật độ xây dựng tối đa 40%. Chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (3 tầng).

5.4. Đất dịch vụ: Diện tích 15.886,34m²; gồm 5 ô đất, ký hiệu lô đất DV1 ÷ DV5. Mục đích xây dựng công trình dịch vụ, cửa hàng tiện ích, bưu điện,... Mật độ xây dựng tối đa 50%. Chiều cao xây dựng tối đa 12,5 ÷ 18,5m (3 ÷ 5 tầng).

5.5. Đất chợ: Diện tích 4.506,90 m²; ký hiệu lô đất CH. Mục đích xây dựng công trình chợ. Mật độ xây dựng tối đa 50%. Chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (3 tầng).

5.6. Đất Giáo dục: Diện tích 40.931,28 m²; gồm 3 ô đất, ký hiệu lô đất GD1÷GD3. Mục đích sử dụng là xây dựng trường mầm non (GD1), trường tiểu học (GD2), trường trung học cơ sở (GD3) cho khu vực trung tâm xã Đồng Tuyên. Mật độ xây dựng tối đa 40%. Chiều cao xây dựng tối đa 12,5 ÷ 15,5m (3 ÷ 4 tầng).

5.7. Đất Y tế: Diện tích 8.978,50 m²; ký hiệu lô đất YT. Mục đích sử dụng là xây dựng trạm y tế xã. Mật độ xây dựng tối đa 40%. Chiều cao xây dựng tối đa 15,5m (4 tầng).

5.8. Đất ở: Gồm đất ở hiện trạng chỉnh trang; đất ở biệt thự mới; đất ở liền kề. Tổng diện tích 199.577,32 m².

- *Đất hiện trạng chỉnh trang:* Tổng diện tích 106.672,59 m²; ký hiệu lô đất HT1 ÷ HT14. Mục đích là khu dân cư ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang. Khi triển khai xây dựng các công trình mới cần tuân thủ theo Quy hoạch được phê duyệt.

- *Đất ở biệt thự (nhà vườn) mới:* Tổng diện tích 31.390,83 m²; ký hiệu lô đất BT1 ÷ BT5. Mục đích xây dựng các công trình nhà ở biệt thự, nhà vườn mới, khai thác hiệu quả tối đa quỹ đất ở. Mật độ xây dựng tối đa từ 50% ÷ 58%. Chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (3 tầng).

- *Đất ở liền kề:* Diện tích 61.513,90 m²; ký hiệu lô đất LK1 ÷ LK34. Mục đích sử dụng xây dựng công trình nhà ở liền kề mới. Mật độ xây dựng tối đa 57% - 87%. Chiều cao xây dựng tối đa 18,5m (5 tầng).

5.9. Đất dự trữ: Diện tích 109.932,84 m²; ký hiệu lô đất DT1 - DT10. Mục đích sử dụng tạo quỹ đất dự trữ phát triển để đầu tư nâng cấp tuyến đường cao tốc Hà Nội - Lào Cai.

5.10. Đất cây xanh: Tổng diện tích 231.745,42 m²; bao gồm: Đất cây xanh cảnh quan, đất đồi cảnh quan:

- *Đất cây xanh cảnh quan:* Gồm 5 lô đất có ký hiệu CXCQ1 ÷ CXCQ5; Diện tích 17.730,13 m²; Mục đích sử dụng xây dựng các khu vực cây xanh, khu vực tiểu công viên tạo không gian sống trong lành cho dân cư sinh sống trong khu vực.

- **Đất đồi cảnh quan:** Gồm 7 lô đất có ký hiệu ĐCQ1 ÷ ĐCQ7; Diện tích 214.015,29 m²; Mục đích trồng cây xanh bảo vệ mái taluy, kê ốp mái, sườn đồi và tạo cảnh quan cho khu vực.

5.11. Mặt nước: Tổng diện tích 6.533,71 m²; gồm 05 lô đất có ký hiệu MN1 ÷ MN5; mục đích sử dụng là thoát nước và tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu vực quy hoạch.

5.12. Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích 340.030,82 m²; Mục đích sử dụng làm đường giao thông, vỉa hè, bãi đỗ xe, trạm tăng áp, trạm xử lý nước thải, ga rác và đất khác.

Bảng thống kê sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Chiều cao tối đa (m)	Tầng cao tối đa	Số lượng (lô)	Tỷ lệ (%)
1	Đất hành chính	HC	12.599,28	40	15,5	4	1	1,29
2	Đất công cộng		29.551,04				8	3,02
2.1	Đất thể dục thể thao	TDTT	3.416,47				1	0,35
2.2	Đất văn hóa	VH1	2.725,14	40	12,5	3	1	0,28
		VH2	3.016,19	40	12,5	3	1	0,31
2.3	Đất dịch vụ	DV1	608,51	50	12,5	3	1	0,06
		DV2	5.035,38	50	12,5	3	1	0,51
		DV3	7.274,20	50	12,5	3	1	0,74
		DV4	1.192,93	50	18,5	5	1	0,12
		DV5	1.775,32	50	18,5	5	1	0,18
2.4	Đất chợ	CH	4.506,90	50	12,5	3	1	0,46
3	Đất giáo dục		40.931,28				3	4,18
3.1	Đất trường mầm non	GD1	14.997,04	40	12,5	3	1	1,53
3.2	Đất trường tiểu học	GD2	15.143,44	40	15,5	4	1	1,55
3.3	Đất trường THCS	GD3	10.790,80	40	15,5	4	1	1,10
4	Đất y tế	YT	8.978,50	40	15,5	4	1	0,92
5	Đất ở		199.577,32				509	20,37
5.1	Đất ở nhà liền kề		61.513,90				432	6,28
		LK1	1.410,97	61-78	18,5	5	8	0,14
		LK2	1.635,24	82-83	18,5	5	12	0,17
		LK3	1.779,56	81-83	18,5	5	13	0,18
		LK4	1.438,48	69-83	18,5	5	10	0,15
		LK5	1.438,48	69-83	18,5	5	10	0,15
		LK6	1.908,38	66-71	18,5	5	9	0,19
		LK7	2.425,38	60-70	18,5	5	11	0,25
		LK8	1.906,71	83	18,5	5	14	0,19
		LK9	1.907,22	83	18,5	5	14	0,19

		LK10	2.368,91	77-83	18,5	5	17	0,24
		LK11	2.673,64	57-84	18,5	5	17	0,27
		LK12	1.796,07	70-85	18,5	5	13	0,18
		LK13	1.793,39	68-84	18,5	5	13	0,18
		LK14	1.778,46	68-84	18,5	5	13	0,18
		LK15	2.160,76	71-84	18,5	5	16	0,22
		LK16	2.161,35	73-84	18,5	5	16	0,22
		LK17	1.679,37	77-86	18,5	5	13	0,17
		LK18	1.402,69	79-87	18,5	5	11	0,14
		LK19	2.967,15	75-86	18,5	5	22	0,30
		LK20	4.161,53	68-86	18,5	5	28	0,42
		LK21	2.319,97	68-85	18,5	5	17	0,24
		LK22	1.509,00	67-84	18,5	5	11	0,15
		LK23	1.509,00	67-84	18,5	5	11	0,15
		LK24	1.602,59	71-84	18,5	5	12	0,16
		LK25	1.602,59	71-84	18,5	5	12	0,16
		LK26	2.005,23	73-82	18,5	5	14	0,20
		LK27	1.940,80	71-83	18,5	5	13	0,20
		LK28	755,36	80-87	18,5	5	6	0,08
		LK29	755,36	80-87	18,5	5	6	0,08
		LK30	1.214,06	72-84	18,5	5	9	0,12
		LK31	1.204,07	72-84	18,5	5	9	0,12
		LK32	1.203,95	72-74	18,5	5	9	0,12
		LK33	1.214,12	72-84	18,5	5	9	0,12
		LK34	1.884,06	80-85	18,5	5	14	0,19
5.2	Đất ở biệt thự		31.390,83				77	3,20
		BT1	2.557,09	50-58	12,5	3	7	0,26
		BT2	10.309,79	50-58	12,5	3	26	1,05
		BT3	6.472,91	52-55	12,5	3	16	0,66
		BT4	8.216,18	50-54	12,5	3	19	0,84
		BT5	3.834,86	54	12,5	3	9	0,39
5.3	Đất hiện trạng chỉnh trang		106.672,59					10,88
		HT1	1.007,13		18,5	5		0,10
		HT2	1.851,26		18,5	5		0,19
		HT3	2.322,25		18,5	5		0,24
		HT4	5.807,09		18,5	5		0,59
		HT5	3.087,61		18,5	5		0,32
		HT6	5.952,34		18,5	5		0,61
		HT7	959,75		18,5	5		0,10
		HT8	1.774,42		18,5	5		0,18
		HT9	11.027,16		18,5	5		1,13

		HT10	10.194,74		18,5	5		1,04
		HT11	12.322,41		18,5	5		1,26
		HT12	4.613,02		18,5	5		0,47
		HT13	27.665,11		18,5	5		2,82
		HT14	18.088,30		18,5	5		1,85
6	Đất dự trữ		109.932,84					11,22
		DT1	5.684,72					0,58
		DT2	9.658,12					0,99
		DT3	5.758,14					0,59
		DT4	9.862,51					1,01
		DT5	34.931,50					3,56
		DT6	27.425,09					2,80
		DT7	5.061,05					0,52
		DT8	2.644,28					0,27
		DT9	4.974,64					0,51
		DT10	3.932,79					0,40
7	Đất cây xanh		231.745,42					23,65
7.1	Đất cây xanh cảnh quan		17.730,13					1,81
		CXCQ1	5.444,57					0,56
		CXCQ2	1.645,28					0,17
		CXCQ3	5.267,16					0,54
		CXCQ4	4.321,27					0,44
		CXCQ5	1.051,85					0,11
7.2	Đất đồi cảnh quan		214.015,29					21,84
		ĐCQ1	5.444,57					0,56
		ĐCQ2	17.008,38					1,74
		ĐCQ3	23.585,97					2,41
		ĐCQ4	1.539,81					0,16
		ĐCQ5	34.089,21					3,48
		ĐCQ6	95.176,41					9,71
		ĐCQ7	37.170,94					3,79
8	Mặt nước		6.533,71					0,67
		MN1	384,65					0,04
		MN2	797,87					0,08
		MN3	414,95					0,04
		MN4	2.476,87					0,25
		MN5	2.459,37					0,25
9	Đất hạ tầng kỹ thuật		340.908,92					34,79
9.1	Đất trạm xử lý nước thải	XLNT	895,76					0,09
9.2	Đất trạm tăng áp	TA	183,98					0,02
9.3	Đất ga rác	GR	582,75					0,06

		GR1	171,86					0,02
		GR2	410,89					0,04
9.4	Đất GT + HTKT khác		338.368,33					34,53
10	Tổng		980.000,00					100,00

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch mạng lưới giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

a. Quy hoạch mạng lưới giao thông:

a1, Đường giao thông đối ngoại:

- Đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai kết nối từ Hà Nội đến cửa khẩu quốc tế Kim Thành, đây là tuyến đường hiện trạng đã được xây dựng với quy mô: Bmặt+lề gia cố = 2x11,25m; B p.cách = 1,5m; Bnền = 24m.

- Đường quốc lộ 4D kết nối Lào Cai – Sa Pa - Lai Châu, tuyến đường đi giáp với ranh giới phía đông nam của khu quy hoạch, quy mô tuyến đường Bmặt = 16,5m; B vỉa hè = 2x5,0m; Bnền = 26,5m.

a2, Đường trục đô thị:

- Đường KV2: là tuyến đường cấp khu vực kết nối ngang của xã Đồng Tuyển với khu trung tâm thành phố Lào Cai. Quy mô tuyến đường Bmặt = 9,0m; B vỉa hè = 2x3,0m; Bnền = 15m.

- Đường KV3: là tuyến đường cấp khu vực kết nối từ quốc lộ 4D đi dọc theo đường cao tốc xuyên suốt khu vực trung tâm xã Đồng Tuyển. Quy mô tuyến đường Bmặt = 10,5m; B vỉa hè (lề +rãnh) = (2,0÷5,0)m; Bnền= 14,5m÷20,5m.

a3, Đường nội bộ:

Bao gồm các tuyến đường từ đường D1 đến đường D16, quy mô các tuyến đường cụ thể như sau:

- Đường mở mới:

+ Đường D1, D3, D4, D5, D6, D7, D8 là tuyến đường có cùng quy mô mặt cắt ngang: Bmặt = 7,5m; B vỉa hè = 5+5m; Bnền = 17,5m;

+ Đường D2 có quy mô mặt cắt ngang Bmặt = 7,5m; B vỉa hè = 1,5+5m; Bnền = 14m;

+ Đường D9 có quy mô mặt cắt ngang Bmặt = 10,5m; B vỉa hè = 5+5m; Bnền = 20,5m;

+ Đường D12 có quy mô mặt cắt ngang Bmặt = 6,0m; B vỉa hè = 3+3m; Bnền = 12m;

+ Đường D13 có quy mô mặt cắt ngang Bmặt = 6,0m; B vỉa hè = 3+1,5m; Bnền = 10,5m;

+ Đường D14 có quy mô mặt cắt ngang: Bmặt = 7,5m; B vỉa hè = 3+2m; Bnền = 12,5m;

+ Đường D16 có quy mô mặt cắt ngang Bmặt = 7,5m; B vỉa hè = 2+2m; Bnền = 11,5m;

- Đường nâng cấp mở rộng:
- + Đường D11 có quy mô mặt cắt ngang: $B_{\text{mặt}} = 7,5\text{m}$; B vỉa hè $= 3+2\text{m}$; $B_{\text{nền}} = 12,5\text{m}$;
- + Đường D15 có quy mô mặt cắt ngang $B_{\text{mặt}} = 5,5\text{m}$;
- Đường hiện trạng: Đường D10 có quy mô mặt cắt ngang $B_{\text{mặt}} = 5,5\text{m}$; B vỉa hè $= 3+3\text{m}$; $B_{\text{nền}} = 11,5\text{m}$;

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.

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

Chỉ giới đường đỏ: Tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường và ranh giới khu đất và thể hiện trong bản đồ quy hoạch giao thông.

Chỉ giới xây dựng:

- Đối với đất ở hiện trạng chỉnh trang (HT) chỉ giới xây dựng lùi $0,9\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông, phía sau lô đất lùi $\geq 1,0\text{m}$ và đảm bảo mật độ xây dựng được phê duyệt.
- Đối với đất ở mới liên kế (LK) chỉ giới xây dựng phía giáp đường giao thông lùi $0,9\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ, phía sau nhà lùi $\geq 1,5\text{m}$ và đảm bảo mật độ xây dựng được phê duyệt.
- Đối với đất ở mới biệt thự (BT) chỉ giới xây dựng phía giáp đường giao thông lùi $\geq 2,5\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ, các phía còn lại lùi $\geq 1,0\text{m}$ so với ranh giới lô đất và đảm bảo mật độ xây dựng được phê duyệt.
- Đối với đất dịch vụ (DV), y tế (YT), giáo dục (GD), hành chính (HC), văn hoá (VH) phía giáp đường giao thông chính lùi $\geq 5,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ, các phía còn lại lùi $\geq 2,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới còn lại của ô đất.
- Đối với đất chợ (CH): chỉ giới xây dựng lùi vào $\geq 5,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

- Đất dự trữ (DT) chưa xác định chỉ giới xây dựng.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền:

- Đối với đất hiện trạng chỉnh trang và đất đã có mặt bằng phù hợp cần hạn chế đào đắp, chỉ san sửa cho phù hợp với công trình xây dựng và cốt vỉa hè, đường giao thông tiếp giáp mặt chính của công trình.

- Đối với đất ở mới liền kề và biệt thự san nền mặt bằng cao hơn mép trong vỉa hè ($0,15 \div 0,5$)m; độ dốc theo hướng vuông góc với đường dốc ra phía đường 0.5% và theo hướng dọc đường bằng độ dốc dọc của đường.

- Mặt bằng đất hành chính, dịch vụ, giáo dục, y tế, văn hoá, hỗn hợp thiết kế cao độ phù hợp với cao độ của đường và các mặt bằng xung quanh. Cao độ tính toán là cao độ trung bình được thể hiện trong từ mặt bằng trên bản vẽ.

- Đối với đất bãi đậu xe, cây xanh công viên san nền mặt bằng cao bằng mép vỉa hè đường giao thông, độ dốc theo độ dốc dọc của các đường xung quanh.

b. Thoát nước mặt:

Trên cơ sở định hướng quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông và hệ thống thoát nước mặt xung quanh khu vực quy hoạch. Hệ thống thoát nước mặt trong quy hoạch định hướng như sau:

- Thoát nước lưu vực: khu quy hoạch được chia thành 2 lưu vực chính, phạm vi từ giữa khu quy hoạch về phía đông nam (về phía đường quốc lộ 4D) thoát về suối ngòi đùm, phạm vi từ giữa khu quy hoạch về phía tây bắc thoát về dòng chảy dọc theo đường cao tốc.

- Thoát nước dọc đường:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước đồng bộ và hoàn chỉnh.

+ Đối với các tuyến đường mà hệ thống thoát nước vẫn đảm bảo yêu cầu thì giữ hiện trạng. Đối với các tuyến đường mở mới, mở rộng hoặc hệ thống thoát nước đã xuống cấp và không còn phù hợp thì xây dựng lại hệ thống thoát nước mới.

+ Dọc các tuyến đường giao thông thiết kế hệ thống cống thoát nước cống hộp $60\text{cm} \times 80\text{cm}$, cống tròn D75cm, D100cm, D150cm và D200cm. Cứ $30\text{m} \div 50\text{m}$ bố trí một hố ga thu nước mặt.

c. Hệ thống kè:

- Tại các mặt bằng san nền các chức năng đất theo quy hoạch sử dụng đất có sự chênh lệch thì thiết kế hệ thống kè đứng nhằm chắn đất giữ ổn định cho mặt bằng.

- Kè các tuyến mương thoát nước tránh sạt lở, bảo vệ mái đồng thời đáp ứng tiêu thoát nước cho khu vực quy hoạch đồng thời còn đảm bảo vệ môi trường và tạo cảnh quan sạch đẹp.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

Nhu cầu dùng nước trong ngày trung bình là $662 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Lưu lượng dùng nước lớn nhất là $1.000 \text{ m}^3/\text{h}$.

a) Nguồn cấp nước:

Nước cấp cho khu vực quy hoạch nằm trong hệ thống cấp nước chung của Thành phố Lào Cai; Đầu nối từ tuyến ống D200 đã có quy hoạch dọc đường QL4D dẫn từ nhà máy nước thành phố Lào Cai (trước mắt cho đầu từ tuyến ống đã có D160 dọc đường QL4D).

b) Quy hoạch cấp nước:

- Phá dỡ cải tạo thay thế một số đoạn ống cấp nước đã có do việc thay đổi tuyến đường trong phương án quy hoạch.

- Quy hoạch mới tuyến ống D160 dẫn từ điểm đầu nối dọc đường QL4D cấp vào khu quy hoạch (tuyến ống chính này theo định hướng phát triển chung còn có nhiệm vụ cấp nước cho các vùng lân cận)

- Xây dựng tuyến ống có đường kính D110-D160 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 của khu vực.

- Để đảm bảo áp lực nước phục vụ cho khu vực quy hoạch phải bố trí 01 trạm bơm tăng áp vào tuyến ống D160 (đặt tại khu đất TA).

- Bố trí các nút van chặn nhằm thuận tiện cho quản lý và điều phối cấp nước; Bố trí các hố xả khi điểm cao nhất và xả cạn cho điểm thấp nhất trên mạng lưới cấp nước của khu vực.

- Sử dụng ống HDPE loại PN10 và các thiết bị đầu nối đồng bộ tương đương. Độ sâu chôn ống không nhỏ hơn 0,4m trên vỉa hè và qua đường không nhỏ hơn 0,7m. Các tuyến ống phải đi qua phía trước công trình và có đồng hồ đo nước để tại vị trí dễ quản lý tạo điều kiện cho công tác kiểm tra.

c. Hệ thống cấp nước cứu hỏa:

Lắp đặt các điểm trụ lấy nước cứu hỏa cho khu vực trên tuyến ống trục D110-D160 đảm bảo phạm vi phục vụ cho phòng cháy chữa cháy.

6.4. Quy hoạch cấp điện:

a. Nguồn điện:

Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ đường dây nổi 35kV lộ 371, 372, 373 sau trạm 110kV Lào Cai 1, qua khu quy hoạch.

b. Trạm biến áp:

- Tháo dỡ 02 trạm biến áp treo hiện trạng (Đồng Tuyển 2 và Cùm Thượng), nằm vào lòng đường quy hoạch. Giữ lại trạm biến áp Kiosk "Thôn 3-ĐT" 320kVA-35/0,4kV tiếp tục cấp điện cho khu dân cư hiện trạng.

- Xây dựng mới 05 trạm biến áp 560kVA-35(22) kV cấp điện các khu chức năng quy hoạch mới.

- Trạm biến áp xây dựng kiểu trạm Kiosk, hoặc trạm Compact 1 cột đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch. Các khu dịch vụ, chung cư có công suất lớn (>100kVA) sẽ đầu tư xây dựng trạm biến áp riêng, công suất trạm có thể thay đổi theo quy mô từng công trình, sẽ được làm rõ ở bước lập dự án.

- Máy biến áp sử dụng loại có hai cấp điện áp 35kV và 22kV để không phải thay máy biến áp khi khu vực quy hoạch chuyển sang sử dụng lưới điện 22kV.

c. Lưới điện:

- Lưới điện trung thế: Di chuyển các đoạn tuyến đường dây 35kV qua khu quy hoạch để tạo quỹ đất sắp xếp các khu chức năng quy hoạch mới. Xây

dựng mới các tuyến đường dây ngầm 35kV cấp điện từ đường dây 35kV hiện trạng tới các trạm biến áp xây mới trong khu quy hoạch.

- Lưới hạ thế: Xây dựng mới tuyến đường dây nổi hạ thế 0,4kV cấp điện tới từng hộ tiêu thụ trong khu quy hoạch. sử dụng cáp vặn xoắn trên cột BTLT. Nếu điều kiện kinh tế cho phép ưu tiên hạ ngầm tuyến đường dây cấp điện sinh hoạt.

d. Chiếu sáng cộng cộng:

Xây dựng lưới điện nổi chiếu sáng sử dụng chụp đèn trên cột điện BTLT, chiếu sáng kết hợp cấp điện sinh hoạt. Bộ đèn chiếu sáng dùng loại đèn công nghệ LED tiết kiệm năng lượng.

6.5. Quy hoạch 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. Phần lưới phân phối đề cập tới cáp và vị trí hộp chia tín hiệu chờ sẵn cấp cho từng hộ riêng.

b. Phương án cấp tín hiệu thông tin:

- Thông tin cấp cho khu quy hoạch bằng đường trục 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. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

Quy hoạch sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng tự chảy với hệ thống cống D200-D400 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).

Phân làm 02 lưu vực thoát nước thải, một phần thoát về trạm xử lý nước thải dự kiến ở phường duyên hải, một phần thoát ra cống dự kiến D400 dọc đường QL4D về trạm xử lý của thành phố đã có đặt tại phường Kim Tân.

Vạch tuyến mạng lưới thoát nước thải tuân thủ theo quy tắc chung:

- Thiết kế đường ống thoát nước theo phương thức tự chảy, tận dụng tối đa điều kiện địa hình để đặt ống cống.

- Tốc độ dòng chảy trong đường ống được tính toán và phụ thuộc vào từng cỡ đường kính để tránh lắng cặn trong ống cống, tốc độ tối thiểu được quy định theo tiêu chuẩn thoát nước.

- Độ đầy dòng chảy trong đường ống cống không được vượt quá quy định trong tiêu chuẩn.

- Góc nối giữa 2 đường ống cống phải $>90^\circ$.

- Nối ống cống có đường kính khác nhau tại các giếng thăm theo kiểu nối ngang đỉnh cống.

Bố trí các hố ga trên mạng lưới được đặt tại các điểm cống thoát nước thải thay đổi hướng, thay đổi đường kính, độ dốc và trước các công trình để thu nước thải. Trên các đoạn ống cống đặt thẳng, theo một khoảng cách nhất định xây dựng hố ga có khoảng cách tùy thuộc vào đường kính đảm bảo theo tiêu chuẩn quy định.

b. Vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn vô cơ gồm kim loại, giấy, bao bì thủy tinh v.v.. 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.

- Chất thải rắn hữu cơ (lá cây, rau, củ v.v.) 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.

- Bố trí các thùng thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy dọc các khu vực có bố trí dân cư để thu gom rác thải sinh hoạt hàng ngày.

- Rác thải được tổ chức thu gom hàng ngày theo hình thức thu gom tại chỗ bằng xe đẩy, xe điện chuyên dụng đưa về vị trí tập kết trước khi đem đi xử lý tập trung tại nhà máy xử lý rác thải sinh hoạt thành phố Lào Cai.

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

6.7. Nghĩa trang:

Khu vực không bố trí nghĩa trang, hệ thống chôn cất được đưa đến khu nghĩa trang nhân dân của thành phố Lào Cai.

7. 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 Đồng Tuyển, chủ đầu tư lập quy hoạch, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. UBND xã Đồng Tuyển: 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 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. Phối hợp UBND xã Đồng Tuyển tổ chức công bố công khai quy hoạch.

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 của thành phố Lào Cai.

4. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố: 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 đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 3. 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 Đồng Tuyển; Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố Lào Cai; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở GTVT-XD tỉnh;
- TT Thành ủy, HĐND TP;
- Như điều 3/QĐ;
- Lãnh đạo UBND TP;
- Các phòng: QLĐT, TN&MT, TC-KH;
- UBND xã Đồng Tuyển;
- Ban QLDA đầu tư xây dựng TP;
- Lưu: VT, QLĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Đăng Khoa