ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 4373/QĐ-UBND	*Lào Cai, ngày 26 tháng 12 năm 2019*

SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI-XÂY DỰNG T.LÀO CAI
ĐẾN Số: 11974
Ngày: 28/12/19
Chuyển:
Lưu hồ sơ số:

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực đồi Đài Truyền hình tỉnh cũ, 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 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 Quyết định số 05/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý 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 xây dựng thành phố Lào Cai và vùng phụ cận đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3410/QĐ-UBND ngày 16/10/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực đồi Đài Truyền hình tỉnh cũ, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai;

Căn cứ Văn bản số 678/TC-QC ngày 19/12/2019 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

Xét đề nghị của Sở Giao thông vận tải - Xây dựng tại Tờ trình số 750/TTr-SGTVTXD ngày 28/11/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực đồi Đài Truyền hình tỉnh cũ, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai với nội dung sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Khu vực đồi Đài Truyền hình tỉnh cũ có vị trí bám dọc tuyến đường Hoàng Liên là trục đường chính xuyên tâm đô thị và nằm ở vị trí trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp của thành phố Lào Cai. Đây là khu vực có vị trí và các yếu tố thuận lợi để hình thành tổ hợp các công trình dịch vụ, thương mại, khách sạn,… phục vụ cho nhu cầu và định hướng phát triển đô thị thành phố Lào Cai.

Đồng thời, theo định hướng quy hoạch chung thành phố Lào Cai và vùng phụ cận đến năm 2040, tầm nhìn đến 2050 cũng đã xác định Khu vực đồi Đài Truyền hình tỉnh cũ tại phường Cốc Lếu quy hoạch là đất hỗn hợp với mục tiêu hình thành một khu chức năng phục vụ nhu cầu phát triển tổng thể đô thị thành phố Lào Cai. Vì vậy việc lập quy hoạch chi tiết khu vực trên là cần thiết.

2. Địa điểm: Thuộc tổ 35, 36, 42, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai.

3. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

- Phía Đông giáp đường Hoàng Liên; Khu đài tưởng niệm thành phố Lào Cai và sau làn dân cư bám dọc một bên đường Hoàng Liên;

- Phía Tây giáp sau làn dân cư đường Đặng Trần Côn;

- Phía Nam giáp sau làn dân cư ngõ Đặng Trần Côn; trường Mầm non;

- Phía Bắc giáp sau làn dân cư bám dọc một bên đường Trần Đăng Ninh.

4. Quy mô lập quy hoạch: Tổng diện tích 4,0 ha.

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

a) Cơ cấu quy hoạch: Là tổ hợp các công trình dịch vụ thương mại (Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, nhà hàng - ẩm thực) và các công trình thể thao, hệ thống cây xanh cảnh quan, công trình phụ trợ dịch vụ khác.

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

- Khối công trình Trung tâm thương mại được đặt tại vị trí tiếp giáp, bám theo mặt đường Hoàng Liên.

- Khối công trình Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, vui chơi giải trí,… được đặt tại vị trí tiếp sau khối công trình Thương mại dịch vụ có hướng tiếp cận dễ dàng và trên trục đường kết nối đối ngoại chính khu quy hoạch.

- Khối công trình dịch vụ Nhà hàng ẩm thực được đặt tại vị trí phía Tây Bắc khu vực quy hoạch, kết hợp với hệ thống khuôn viên cây xanh cảnh quan và thể dục thể thao.

- Các công trình Khách sạn mini được bố trí dọc các tuyến đường nội bộ khu vực quy hoạch.

- Bãi đỗ xe ngoài trời được đặt tại vị trí phía Đông Bắc khu quy hoạch có kết nối giao thông đối nội, đối ngoại thuận tiện. Bao quanh các khối công trình và quanh khu đất lập quy hoạch là hệ thống cây xanh, cảnh quan.

6. Quy hoạch sử dụng đất

a) Đất dịch vụ thương mại: Tổng diện tích 13.587,03m^2, gồm: Đất dịch vụ Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, vui chơi giải trí; đất dịch vụ Trung tâm thương

mại; đất dịch vụ Nhà hàng ẩm thực; đất dịch vụ Khách sạn mini, trong đó:

- Đất dịch vụ Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, vui chơi giải trí: Ký hiệu DV1, diện tích 5.470,58m^2; với mục đích xây dựng khối công trình tổ hợp dịch vụ khách sạn, trung tâm thương mại, vui chơi giải trí chất lượng cao phục vụ nhu cầu của dân cư đô thị, khách du lịch đến với thành phố Lào Cai; mật độ xây dựng tối đa là 65%; chiều cao xây dựng tối đa là 75,0m (tương đương 21 tầng).

- Đất dịch vụ nhà hàng ẩm thực: Ký hiệu DV2, có diện tích 1.732,98m^2; với mục đích xây dựng khối công trình trung tâm thương mại phục vụ nhu cầu mua sắm, tiêu dùng của dân cư đô thị, khách du lịch đến với thành phố Lào Cai; mật độ xây dựng tối đa là 65%; chiều cao xây dựng tối đa là 20,0m (tương đương 05 tầng).

- Đất dịch vụ Trung tâm thương mại: Ký hiệu DV3, có diện tích 2.172,07m^2; với mục đích xây dựng khối công trình nhà hàng ẩm thực, cà phê, giải khát phục vụ nhu cầu của dân cư đô thị và khách du lịch đến với thành phố Lào Cai; mật độ xây dựng tối đa là 90%; chiều cao xây dựng tối đa là 20,0m (tương đương 05 tầng).

- Đất Khách sạn mini: Ký hiệu DV4-DV5, có tổng diện tích 4.211,40m^2, tổng số 05 lô; với mục đích xây dựng khối công trình khách sạn mini đơn lập phục vụ nhu cầu ở của dân cư và khách du lịch đến với thành phố Lào Cai; mật độ xây dựng tối đa là 30%; chiều cao xây dựng tối đa đối các lô đất Khách sạn mini là 12,0m (tương đương 03 tầng).

b) Đất bãi đỗ xe: Ký hiệu BDX, có diện tích 5.274,37m^2; với mục đích xây dựng bãi đỗ xe ngoài trời phục vụ nhu cầu đỗ, để xe của khu vực.

c) Đất thể dục thể thao: Ký hiệu TDTT, có diện tích 921,81m^2; với mục đích xây dựng một số công trình thể dục thể thao như sân tennis, sân cầu lông,... phục vụ nhu cầu vui chơi thể dục thể thao của dân cư, khách du lịch.

d) Đất cây xanh cảnh quan: Ký hiệu CX1-CX7, có tổng diện tích 6.362,03m^2; với mục đích xây dựng các khuôn viên cây xanh, tiểu khuôn viên cây xanh tạo môi trường, không gian cảnh quan cho khu vực quy hoạch và tạo khoảng không gian cách ly mềm với các công trình hiện hữu xung quanh.

e) Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Ký hiệu HTKT, có diện tích 81,00m^2; với mục đích là nơi bố trí lắp đặt, xây dựng một số hạng mục đầu mối hạ tầng cấp điện trạm biến áp, tập kết thu gom rác thải sinh hoạt, thiết bị thu gom rác,...

f) Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác: Có tổng diện tích 13.773,76m^2; là các quỹ đất xây dựng hệ thống các tuyến đường giao thông, vỉa hè, kè chắn, taluy và đất hạ tầng kỹ thuật khác.

g) 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 dịch vụ		13.587,03				33,97
1.1	*Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, vui chơi giải trí...*	*DV1*	*5.470,58*	*65*	*75,0*		*13,68*
1.2	*Nhà hàng ẩm thực*	*DV2*	*1.732,98*	*65*	*20,0*		*4,33*
1.3	*Trung tâm thương mại*	*DV3*	*2.172,07*	*90*	*20,0*		*5,43*
1.4	*Đất khách sạn mini*		*4.211,40*			*5*	*10,53*
		DV4	*2.835,77*	*30*	*12,0*	*3*	*7,09*
		DV5	*1.375,63*	*30*	*12,0*	*2*	*3,44*
2.	Đất bãi đỗ xe	BDX	5.274,37				13,19
3.	Đất thể dục thể thao	TDTT	921,81				2,30
4.	Đất cây cảnh quan		6.362,03				15,91
4.1		*CX1*	*423,27*				*1,06*
4.2		*CX2*	*274,99*				*0,69*
4.3		*CX3*	*540,29*				*1,35*
4.4		*CX4*	*1.008,76*				*2,52*
4.5		*CX5*	*3.574,31*				*8,94*
4.6		*CX6*	*460,86*				*1,15*
4.7		*CX7*	*79,55*				*0,20*
5.	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT	81,00				0,20
6.	Đất GT+ HTKT		13.773,76				34,43
7.	Tổng diện tích lập quy hoạch		40.000,00				100,00

7. Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông:

- Thiết kế tuyến đường N1 kết nối từ đường Hoàng Liên vào khu vực lập quy hoạch được xác định là tuyến giao thông chính của khu vực với quy mô mặt cắt ngang đường $B_{mặt}$= 12,0m; $B_{via\ hè}$ = 2x3,0m; $B_{nền}$ = 18,0m.

- Thiết kế tuyến đường N2, N3 là tuyến đường nhánh nội bộ kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch với quy mô mặt cắt ngang đường $B_{mặt}$ = 7,0m; $B_{via\ hè}$ = 4,0m ÷ 6,0m; $B_{nền}$ = 11,0m - 13,0m.

- Thiết kế tuyến đường N4 là tuyến đường nội bộ khu với quy mô mặt cắt ngang đường $B_{mặt}$ = 4,0m; $B_{via\ hè}$ = 1,0+3,0m; $B_{nền}$ = 8,0m.

b) Chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới xây dựng cho các lô đất dịch vụ (DV1, 2, 3) ≥ 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chỉ giới xây dựng cho các lô đất dịch vụ (4, 5) ≥ 2,0m so với chỉ giới đường đỏ và cách các cạnh còn lại của lô đất.

c) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

+ Đối với các lô đất bố trí đất dịch vụ (DV4, 5) được san bám theo cốt vỉa hè đường N2, N3.

+ Đối với các lô đất dịch vụ (DV1, 2 ,3) và bãi đỗ xe 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 và hướng ra phía đường.

- Thoát nước mặt:

Thiết kế hệ thống rãnh hộp B500, B600 chạy dọc, bên dưới vỉa hè các tuyến đường, đoạn rãnh qua đường sử dụng rãnh chịu lực B500 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 thu thoát nước trên đường Hoàng Liên. Trên tuyến đường N1 (đoạn từ nút N1 đến nút N2) bố trí 02 rãnh cắt nước đảm bảo không cho nước chảy tràn trên mặt đường về phía đường Hoàng Liên.

- Kè: Thiết kế các tuyến kè tại các khu vực có độ chênh cốt cao.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu tính toán sử dụng nước làm tròn là 400m^3/ng.đ

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

- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng ống cấp nước có đường kính 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 sử dụng loại HDPE loại PN10 và các thiết bị đấu nối đồng bộ tương đương.

- Độ sâu chô ống cấp: không nhỏ hơn 0,5m dưới vỉa hè và 0,7m dưới lòng đường.

- Phòng cháy chữa cháy: Bố trí 03 trụ cứu hỏa, đảm bảo yêu cầu về bán kính phục vụ, phòng cháy chữa cháy cho toàn bộ khu quy hoạch.

e) Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc:

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

- Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng 01 trạm biến áp T1 630KVA - 22/0,4KV đảm bảo cấp điện cho các khu vực dịch vụ (DV2, 3, 4, 5) và chiếu sáng đường phố, cảnh quan. Đối với khu dịch vụ (DV1) sẽ thiết kế trạm riêng trong bước dự án theo quy mô xây dựng cụ thể. Điểm đấu nối cấp điện cho các trạm biến áp này được lấy từ tủ RMU trạm T1. Trạm được đặt tại khu đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (HTKT).

- Lưới điện trung thế: Xây dựng mới các tuyến đường dây ngầm 22kV cấp điện từ điểm đấu tới trạm biến áp xây dựng mới T1. Cáp ngầm trung thế 22kV được luồn trong ống nhựa xoắn chôn ngầm trong rãnh cáp theo tiêu chuẩn ngành.

- Lưới hạ áp 0,4KV: 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 đường dây chiếu sáng ngầm dọc các tuyến đường giao thông sử dụng bộ đèn cao áp sodium 150W-250W. 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^2; Với các đường trục chính độ chói từ 0,8-1,0cd/m^2. Độ đồng đều ánh sáng >= 0,4.

- 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.

f) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Tiêu chuẩn thoát nước: Tỷ lệ thu gom nước thải tối thiểu đạt 80% tiêu chuẩn cấp nước. Tổng lưu lượng nước thải tối thiểu làm tròn là 350m^3/ngđ.

+ Thiết kế hệ thống ống PVC D200 chạy dọc tuyến đường thu gom nước thải sinh hoạt từ các công trình xây dựng. Đối với các công trình có quy mô lớn phải xây dựng hệ thống xử lý nước thải bên trong công trình để xử lý trước khi thoát ra hệ thống thu gom chung.

+ Đường ống thu thoát nước được thiết kế trên phương thức tự chảy, theo độ dốc dọc đường và tận dụng tối đa điều kiện địa hình để đặt cống. Bố trí các hố ga trên mạng lưới thu thoát tại các vị trí thay đổi hướng, đường kính, độ dốc,... theo tiêu chuẩn.

- Rác thải sinh hoạt: Tổng nhu cầu thu gom rác thải sinh hoạt tính toán là 2,16 tấn/ngày. Rác thải sinh hoạt trong toàn khu vực sẽ được thu gom về khu đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT) trước khi đem đi xử lý theo hệ thống 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 công trình, khuôn viên cây xanh.

8. Đánh giá tác động môi trường: Thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Sở Giao thông vận tải - Xây dựng, 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;
- Chủ đầu tư;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT, TNMT1, QLĐT4.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Đặng Xuân Phong