

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Lào Cai, ngày 16 tháng 4 năm 2020

SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI
XÂY DỰNG T. LÀO CAI

Số: 1026/QĐ-UBND

DẾN SỐ: 3571

Ngày: 21/4/20

Chuyển: OK

Lưu hồ sơ số:

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị mới Cốc San, thành phố Lào Cai, tỉnh 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 quyết số 896/NQ-UBTVQH14 ngày 11/2/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Lào Cai;

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 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 2050;

Căn cứ Quyết định số 3778/QĐ-UBND ngày 22/11/2018 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng dọc tuyến nối cao tốc Nội Bài - Lào Cai đến đô thị du lịch Sa Pa;

Căn cứ Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Cốc San, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai;

Theo đề nghị của Sở Giao thông vận tải - Xây dựng tại Tờ trình số 165/TTr-SGTVT XD ngày 26/3/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Cốc San, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai với nội dung sau:

1. Tên đồ án và địa điểm:

Theo Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 21/2/2019 của UBND tỉnh giao danh mục lập quy hoạch; Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng thì tên đồ án quy hoạch chi tiết là: *Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Cốc San, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai.*

Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 896/NQ-UBTVQH14 ngày 11/2/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Lào Cai, có hiệu lực kể từ ngày 01/3/2020 thì toàn bộ địa giới hành chính xã Cốc San, huyện Bát Xát đã được nhập vào địa giới hành chính của thành phố Lào Cai. Do đó tên đồ án quy hoạch và địa điểm lập quy hoạch được điều chỉnh lại cho phù hợp.

- Tên đồ án sau điều chỉnh địa giới hành chính là: *Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Cốc San, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.*

- Địa điểm: Xã Cốc San, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

2. Ranh giới quy hoạch

- Phía Bắc giáp cầu Cốc San, Quốc lộ 4D;
- Phía Nam giáp bản Ún Tà, suối Ngòi Đum;
- Phía Đông giáp bản Luồng Láo, xã Cốc San;
- Phía Tây giáp Quốc lộ 4D.

3. Quy mô lập quy hoạch

- Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết là: 185,86 ha.
- Dân số: Được xác định khoảng 20.000 người.

4. Tính chất khu quy hoạch

- Là khu vực phát triển đô thị mới, khu đô thị kết nối 24/7 phát triển kinh tế đêm; đồng thời cải tạo, nâng cấp các cộng đồng dân cư hiện hữu theo mô hình đô thị sinh thái. Cơ sở hạ tầng và dịch vụ đồng bộ theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường. Là đô thị vệ tinh trên tuyến đường từ thành phố Lào Cai đến đô thị du lịch Sa Pa.

- Là khu vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ quốc tế;
- Là đầu mối giao thông, điểm trung chuyển hàng hóa, dịch vụ Logistics...

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

a) *Cơ cấu quy hoạch:* Gồm 06 phân khu chức năng chính:

(1) Khu trung tâm tiếp vận, dịch vụ vận tải đường dài: Là khu vực chung chuyên dịch vụ vận tải đi qua khu vực và thành phố Lào Cai. Bao gồm các công trình: văn phòng, điều hành, kho xưởng tập kết hàng hóa, vận tải, khu lưu trú, nhà hàng, trạm nhiên liệu, trạm rửa xe, cửa hàng tiện ích,...

(2) Khu dịch vụ thương mại: Bao gồm tổ hợp trung tâm thương mại cấp vùng (Outlet), khách sạn cao cấp

(3) Khu ở đô thị mật độ cao: Bao gồm các khu phố thương mại (Shophouse), khu nhà ở liên kế, nhà ở xã hội (chung cư) và hệ thống các công trình công cộng phúc lợi xã hội (nhà văn hóa – TDTT khu dân cư, công trình y tế, giáo dục), các công trình dịch vụ thương mại phục vụ các khu dân cư đô thị.

(4) Khu ở mật độ thấp: Bao gồm các khu nhà ở biệt thự đơn lập dọc theo các khu vực suối và biệt thự sinh thái ven đồi có tầm nhìn đẹp, thông thoáng.

(5) Khu công viên, hồ cảnh quan trung tâm: Gồm các khu vực công viên kết hợp các hoạt động vui chơi giải trí, thể dục thể thao, sân lễ hội, quảng trường, hồ cảnh quan, hồ điều hòa và các khu vực cây xanh chuyên đề (các loại hoa ôn đới đặc trưng của địa phương) tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho đô thị và thu hút khách du lịch đến với khu vực.

(6) Khu các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: bãi đỗ xe, khu xử lý nước thải, khu trạm bơm cấp nước, khu tập kết rác, trạm biến áp, hệ thống đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác...

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Thiết kế, bố trí các công trình chính (giáo dục, dịch vụ, trung tâm thương mại, đất ở đô thị mật độ cao kết hợp thương mại) có kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn đô thị dọc trục đường chính chạy giữa khu quy hoạch. Mục đích khai thác tốt tầm nhìn và phù hợp với điều kiện khí hậu, hướng gió tốt, sử dụng năng lượng sạch, tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường theo tiêu chí phát triển bền vững.

- Bố cục không gian kiến trúc có sự chuyển đổi hợp lý về hình khối giữa các không gian chức năng khác nhau. Đan xen giữa các khu chức năng là không gian mặt nước, cây xanh tạo cảnh quan, phục vụ cộng đồng, nâng cao chất lượng sống trong đô thị.

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

6. Quy hoạch sử dụng đất

a) *Đất công trình công cộng:* Tổng diện tích là 15.954,74m², chiếm 0,86% diện tích đất quy hoạch, gồm:

- Đất văn hóa + TDTT: Gồm 04 ô đất ký hiệu VH-TT1 đến VH-TT4, với tổng diện tích là 8.889,79m², chiếm 0,48% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng các công trình nhà văn hóa khu dân cư kết hợp sân thể thao phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt văn hóa cũng như các hoạt động thể dục thể thao cho các khu vực dân cư

trong khu quy hoạch và các khu vực lân cận. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 40%, chiều cao xây dựng tối đa 12,0m (tương đương 03 tầng).

- Đất trạm y tế: Gồm 01 ô đất ký hiệu YT, với diện tích là 5.556,30m², chiếm 0,30% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng công trình trạm y tế phục vụ cho dân cư khu quy hoạch và xã Cốc San. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 40%, chiều cao xây dựng tối đa là 12,0m (tương đương 03 tầng).

- Đất chòi văn cảnh: Gồm 03 ô đất ký hiệu VC1 đến VC3, với tổng diện tích là 1.508,65m², chiếm 0,08% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng các công trình chòi nghỉ, ngắm cảnh. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 50%, chiều cao xây dựng tối đa 12,0m (tương đương 03 tầng).

b) *Đất giáo dục*: Tổng diện tích là 61.608,72m², chiếm 3,31% diện tích đất quy hoạch, bao gồm:

- Đất trường Mầm non: Gồm 04 ô đất ký hiệu GD1 đến GD4, với tổng diện tích là 11.600,11m², chiếm 0,62% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng các công trình trường Mầm non, nhà trẻ, mẫu giáo phục vụ cho khu quy hoạch. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 40%, chiều cao xây dựng tối đa 12,0m (tương đương 03 tầng).

- Đất trường Tiểu học: Gồm 03 ô đất ký hiệu GD5 đến GD7, với tổng diện tích là 23.323,11m², chiếm 1,25% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng các công trình trường Tiểu học đáp ứng cho nhu cầu học tập cho dân cư khu quy hoạch và khu vực lân cận. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 40%, chiều cao xây dựng tối đa 18,0m (tương đương 05 tầng).

- Đất trường Trung học cơ sở: Gồm 01 ô đất ký hiệu GD8, với diện tích là 14.847,38m², chiếm 0,80% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng công trình trường trung học cơ sở (cấp 2) đáp ứng cho nhu cầu học tập cho dân cư khu quy hoạch và khu vực lân cận. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 40%, chiều cao xây dựng tối đa 18,0m (tương đương 05 tầng).

- Đất trường phổ thông trung học: Gồm 01 ô đất ký hiệu GD9, với diện tích là 11.838,12m², chiếm 0,64% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng các công trình trường Phổ thông trung học (cấp 3) đáp ứng cho nhu cầu học tập cho dân cư khu quy hoạch và khu vực lân cận. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 40%, chiều cao xây dựng tối đa 18,0m (tương đương 05 tầng).

c) *Đất dịch vụ*: Tổng diện tích là 134.127,63m², chiếm 7,22% diện tích đất quy hoạch, bao gồm:

- Đất khu tiếp vận, dịch vụ vận tải đường dài: Gồm 03 ô đất ký hiệu KTV1 đến KTV3, với tổng diện tích là 37.114,29m², chiếm 2,00% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng các công trình: trạm xăng dầu, trạm rửa xe, văn phòng, các kho xưởng, nhà hàng, trạm nghỉ, khu tiện ích... để phục vụ cho nhu cầu trung chuyển cho các phương tiện vận tải đường dài qua thành phố Lào cai và thị xã Sa Pa. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 60%, chiều cao xây dựng tối đa 18,0m (tương đương 05 tầng).

- Đất trung tâm thương mại (Outlet): Gồm 01 ô đất ký hiệu TTTM, với diện tích là 24.152,15m², chiếm 1,30% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng công trình trung tâm thương mại, bán lẻ cấp vùng theo hình thức các trung tâm Outlet để phục vụ cho nhu cầu dân cư cũng như cho nhu cầu mua sắm của du khách đến với thành phố Lào Cai và thị xã Sa Pa. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 50%, chiều cao xây dựng tối đa là 35,0m (tương đương 11 tầng).

- Đất Khách sạn cao cấp: Gồm 01 ô đất ký hiệu KS, với diện tích là 26.464,29m², chiếm 1,42% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng công trình khách sạn cao cấp (4*, 5*) phục vụ cho nhu cầu của khách thăm quan, du lịch. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 50%, chiều cao xây dựng tối đa 44,5m (tương đương 15 tầng).

- Đất trung tâm đa chức năng, Bảo tàng, Cung văn hóa nghệ thuật Tây Bắc: Gồm 01 ô đất ký hiệu TTĐN, với diện tích là 17.960,70m², chiếm 0,97% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng công trình đa năng, Bảo tàng, Cung văn hóa thể thao, Cung nghệ thuật biểu diễn văn hóa nghệ thuật Tây Bắc. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 50%, chiều cao xây dựng tối đa 18,0m (tương đương 5 tầng).

- Đất dịch vụ thương mại: Gồm 04 ô đất ký hiệu DVTM1 đến DVTM4, với tổng diện tích là 28.436,20m², chiếm 1,53% diện tích đất quy hoạch. Mục đích để xây dựng các công trình dịch vụ thương mại, siêu thị phục vụ nhu cầu cho khu dân cư quy hoạch. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 60%, chiều cao xây dựng tối đa 25,0m (tương đương 07 tầng).

d) Đất ở: Tổng diện tích là 606.139,10m², chiếm 32,61% diện tích đất quy hoạch, bao gồm:

- Đất ở hiện trạng (ổn định, cải tạo, chỉnh trang): Gồm 24 ô đất ký hiệu OHT1 đến OHT24, với tổng diện tích là 113.063,89m², chiếm 6,08% diện tích đất quy hoạch. Là khu vực dân cư hiện trạng, làng bản trong khu quy hoạch đã ở ổn định. Một số khu vực khi hình thành quy hoạch cần được cải tạo chỉnh trang để phù hợp với các phân khu chức năng và kiến trúc công trình trong khu quy hoạch. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 80%, chiều cao xây dựng tối đa 18,0m (tương đương 05 tầng).

- Đất ở thương mại (Nhà phố - Shophouse): Gồm 20 ô đất ký hiệu OTM1 đến OTM20, với tổng diện tích là 22.141,26m² (166 lô), chiếm 1,19% diện tích đất quy hoạch. Mục đích để xây dựng nhà ở đô thị kết hợp thương mại (shophouse) phục vụ dân cư trong khu vực và khách du lịch. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 80%, chiều cao xây dựng tối đa 25,0m (tương đương 07 tầng).

- Đất nhà ở liên kế mới: Gồm 115 ô đất ký hiệu LK1-LK115, với tổng diện tích là 151.429,80m² (1467 lô), chiếm 8,15% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng nhà ở đô thị dạng nhà ở liên kế. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 80%, chiều cao xây dựng tối đa 18,0m (tương đương 05 tầng).

- Đất ở biệt thự: Gồm 11 ô đất ký hiệu BT1 đến BT11, với tổng diện tích là

70.322,85m² (176 lô), chiếm 3,78% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng đất ở đô thị dạng biệt thự. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 50%, chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (tương đương 03 tầng).

- Đất ở biệt thự sinh thái: Gồm 27 ô đất ký hiệu BTST1 đến BTST27, với tổng diện tích là 150.433,45m² (292 lô), chiếm 8,09% diện tích đất quy hoạch. Mục đích xây dựng đất ở đô thị mật độ thấp dạng biệt thự sinh thái dọc theo chân đồi. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 50%, chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (tương đương 03 tầng).

- Đất nhà ở xã hội: Gồm 18 ô đất ký hiệu OXH1 đến OXH18, với tổng diện tích là 98.747,85m², chiếm 5,31% diện tích đất quy hoạch. Mục đích để xây dựng nhà ở xã hội (chung cư) cho khu quy hoạch. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 70%, chiều cao xây dựng tối đa 30,0m (tương đương 09 tầng).

e) *Đất cây xanh*: Tổng diện tích là 422.422,59m², chiếm 22,73% diện tích đất quy hoạch, bao gồm:

- Đất công viên, vui chơi giải trí, cây xanh chuyên đề: Gồm 05 ô đất ký hiệu CV1 đến CV5, với tổng diện tích là 58.819,23m², chiếm 3,16% diện tích đất quy hoạch. Mục đích tạo ra các không gian mở, các khu công viên cây xanh, khu vui chơi giải trí và các công viên cây xanh chuyên đề hoa ôn đới mang nét đặc trưng của thành phố Lào Cai, thị xã Sa Pa và vùng Tây Bắc vừa tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho khu đô thị. Bố trí các khu vực để hoạt động vui chơi, giải trí, thư giãn, đi dạo cho dân cư khu đô thị thu hút du khách đến với khu vực. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 5%, chiều cao xây dựng tối đa 9,0m (tương đương 02 tầng).

- Đất cây xanh cảnh quan đô thị: Gồm 20 ô đất ký hiệu CX1 đến CX20, với tổng diện tích là 102.377,36m², chiếm 5,51% diện tích đất quy hoạch. Mục đích tạo ra các không gian mở, hình thành các khu vực tiểu công viên, cây xanh dọc hai bên suối vừa tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho khu đô thị đồng thời là các khu vực để hoạt động vui chơi, giải trí, thư giãn, đi dạo cho dân cư khu đô thị. Công trình có mật độ xây dựng tối đa là 5%, chiều cao xây dựng tối đa 9,0m (tương đương 02 tầng).

- Đất cây xanh cách ly: Gồm 05 ô đất ký hiệu CXCL1 đến CXCL5, với tổng diện tích là 47.365,01m², chiếm 2,55% diện tích đất quy hoạch. Là khu cây xanh cách ly, hành lang an toàn tuyến đường Tỉnh lộ 155 kết nối đi thị xã Sa Pa.

- Đất rừng cảnh quan: Gồm 12 ô đất ký hiệu RCQ1 đến RCQ12, với tổng diện tích là 213.860,99m², chiếm 11,51% diện tích đất quy hoạch. Là khu vực rừng cảnh quan hiện trạng, giữ lại, cải tạo để tạo kiến trúc cảnh quan, không gian xanh, lá phổi cho khu quy hoạch.

f) *Mặt nước*: Tổng diện tích là 97.485,09m², chiếm 5,25% diện tích đất quy hoạch, bao gồm:

- Hồ cảnh quan trung tâm: Gồm 03 ô đất ký hiệu HCQ1 đến HCQ3, với tổng diện tích là 50.538,87m², chiếm 2,72% diện tích đất quy hoạch. Mục đích tạo ra

các hồ cảnh quan, không gian mặt nước kết hợp các công viên cây xanh tạo không gian mở, điểm nhấn kiến trúc cảnh quan, điều hòa không khí cho khu quy hoạch.

- Mặt nước (suối): Gồm 07 ô đất ký hiệu MN1 đến MN7, với tổng diện tích là 46.946,22m², chiếm 2,53% diện tích đất quy hoạch. Là hệ thống suối hiện trạng (Ngòi Đum, suối Con) chảy qua khu vực quy hoạch được cải tạo, xây kè để tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan, không gian mở cho khu quy hoạch.

g) *Đất hạ tầng kỹ thuật*: Tổng diện tích là 520.862,13m², chiếm 28,02% diện tích đất quy hoạch, gồm: đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe, đất ga rác, đất trạm xử lý nước thải, đất trạm bơm cấp nước, đất kè, taluy và đất hạ tầng kỹ thuật khác,...

h) *Bảng thống kê sử dụng đất*:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ chiếm đất	Mật độ XD tối đa	Chiều cao XD tối đa (m)	Số lô
I	Đất công trình công cộng		15.954,74	0,86%			
1	Đất văn hóa - TDTT	VH-TT1 - VH-TT4	8.889,79	0,48%	40%	12	
2	Đất trạm y tế	YT	5.556,30	0,30%	40%	12	
3	Đất chòi văn cảnh	VC1-VC3	1.508,65	0,08%	50%	12	
II	Đất giáo dục		61.608,72	3,31%			
1	Đất trường Mầm non	GD1-GD4	11.600,11	0,62%	40%	12	
2	Đất trường tiểu học	GD5-GD7	23.323,11	1,25%	40%	18	
3	Đất trường trung học cơ sở	GD8	14.847,38	0,80%	40%	18	
4	Đất trường Phổ thông trung học	GD9	11.838,12	0,64%	40%	18	
III	Đất dịch vụ		134.127,63	7,22%			
1	Đất khu tiếp vận, dịch vụ vận tải đường dài	KTV1-KTV3	37.114,29	2,00%	60%	18	
2	Đất trung tâm thương mại (Outlet)	TTTM	24.152,15	1,30%	50%	35	
3	Đất khách sạn cao cấp	KS	26.464,29	1,42%	50%	44,5	
4	Đất trung tâm đa chức năng, Bảo tàng, Cung văn hóa nghệ thuật Tây Bắc	TTĐN	17.960,70	0,97%	50%	18	
5	Đất công trình dịch vụ	DVTM1-	28.436,20	1,53%	60%	25	

	thương mại	DVTM4					
IV	Đất ở		606.139,10	32,61%			2101
1	Đất ở hiện trạng (cải tạo, chỉnh trang)	OHT1-OHT24	113.063,89	6,08%	80%	18	
2	Đất ở thương mại (Nhà phố - Shophouse)	OTM1-OTM20	22.141,26	1,19%	80%	25	166
3	Đất ở liên kế mới	LK1-LK115	151.429,80	8,15%	80%	18	1467
4	Đất ở biệt thự	BT1-BT11	70.322,85	3,78%	50%	12,5	176
5	Đất ở biệt thự sinh thái	BTST1-BTST27	150.433,45	8,09%	50%	12,5	292
6	Đất Nhà ở xã hội	OXH1-OXH18	98.747,85	5,31%	70%	30	
V	Đất cây xanh		422.422,59	22,73%			
1	Đất công viên, vui chơi giải trí, cây xanh chuyên đề	CV1-CV5	58.819,23	3,16%	5%	9	
2	Đất cây xanh cảnh quan	CX1-CX20	102.377,36	5,51%	5%	9	
3	Đất cây xanh cách ly	CXCL1-CXCL5	47.365,01	2,55%			
4	Đất rừng cảnh quan	RCQ1-RCQ12	213.860,99	11,51%			
VI	Mặt nước		97.485,09	5,25%			
1	Hồ cảnh quan	HCQ1-HCQ3	50.538,87	2,72%			
2	Mặt nước (suối)	MN1-MN7	46.946,22	2,53%			
VII	Đất hạ tầng kỹ thuật		520.862,13	28,02%			
1	Đất bãi đỗ xe	ĐX1-ĐX3	6.785,48	0,37%			
2	Đất trạm xử lý nước thải	HTKT1	3.828,54	0,21%	75%	9	
3	Đất trạm bơm cấp nước	HTKT2	500,00	0,03%	75%	9	
4	Đất giao thông và HTKT khác		510.248,11	27,45%			
VIII	Tổng diện tích lập quy hoạch		1.858.600,00	100,00%			

7. Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

a1. Giải pháp thiết kế:

- Giao thông đối ngoại của khu quy hoạch là tuyến Quốc lộ 4D và đường tỉnh lộ 155 được xác định quy mô dựa vào Quy hoạch chung thành phố Lào Cai và vùng phụ cận đến năm 2040, tầm nhìn 2050, cụ thể như sau:

+ Tuyến đường Quốc lộ 4D có quy mô: $B_{\text{mặt}} = 2 \times 7,5\text{m}$; $B_{\text{phân cách}} = 1,5\text{m}$; $B_{\text{via hè}} = 2 \times 5,0\text{m}$; $B_{\text{nền}} = 26,5\text{m}$.

+ Tuyến đường tỉnh lộ 155 có quy mô: $B_{\text{mặt}} = 2 \times 7,5\text{m}$; $B_{\text{phân cách}} = 1,5\text{m}$; $B_{\text{via hè}} = 2 \times 3,0\text{m}$; $B_{\text{nền}} = 22,5\text{m}$. Hiện nay, tuyến đang được đầu tư xây dựng với quy mô, tiêu chuẩn đường cấp III miền núi.

- Trong khu vực tổ chức cụm công trình trạm trung chuyển Logistic phục vụ giao thông đối ngoại tại khu vực nút giao QL4D và TL155. Trạm được tổ chức đồng bộ gồm: Sân bãi, nhà kho, công trình dịch vụ, lưu trú...

- Giao thông trong khu quy hoạch:

Tổ chức 03 tuyến đường chính của khu quy hoạch bao gồm:

+ Đường D1: Là tuyến trục chính của khu vực lập quy hoạch, kết nối khu đô thị có mật độ dân số cao với tuyến đường giao thông quan trọng là Quốc lộ 4D và đường tỉnh 155 và có quy mô: $B_{\text{mặt}} = 2 \times 10,5\text{m}$; $B_{\text{phân cách}} = 6,0\text{m}$; $B_{\text{via hè}} = 2 \times 5,0\text{m}$; $B_{\text{nền}} = 37,0\text{m}$.

+ Đường D2: Là tuyến đường kết nối dọc đi qua khu vực trung tâm nối từ đường tỉnh 155 sang Quốc lộ 4D, tuyến đường có vai trò kết nối các khu chức năng của đô thị có quy mô: $B_{\text{mặt}} = 14,0\text{m}$; $B_{\text{via hè}} = 2 \times 5,0\text{m}$; $B_{\text{nền}} = 24,0\text{m}$.

+ Đường D3: Là tuyến đường kết nối ngang của khu quy hoạch, có quy mô: $B_{\text{mặt}} = 14,0\text{m}$; $B_{\text{via hè}} = 2 \times 5,0\text{m}$; $B_{\text{nền}} = 24,0\text{m}$.

Các tuyến đường nội bộ của khu quy hoạch: Bao gồm các tuyến từ Đường D4 đến Đường D48. Quy mô các tuyến đường: $B_{\text{mặt}} = 6-12,0\text{m}$; $B_{\text{nền}} = 12-20,5\text{m}$ (Riêng tuyến đường D47, D48 là tuyến đường đặc thù đi trước khu dịch vụ vận tải, đường D47 có $B_{\text{mặt}} = 14,0-20,0\text{m}$, $B_{\text{nền}} = 20,0-26,0\text{m}$; đường D48 có quy mô $B_{\text{mặt}} = 12,0\text{m}$, không có vỉa hè).

a2. Chỉ giới đường đỏ và 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 lô đất và thể hiện trong bản đồ quy hoạch giao thông.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đất ở liền kề: Lùi $\geq 2,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông và phía sau nhà, phía còn lại trùng chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

+ Đất biệt thự: Lùi $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ phía giáp đường giao thông lùi, lùi $\geq 2,0\text{m}$ các phía còn lại so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

+ Đất nhà phố thương mại: Lùi $\geq 4,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ phía sau nhà, các phía còn lại trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

+ Đất ở hiện trạng: Lùi $\geq 0,9\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông, các cạnh còn lại trùng với ranh giới lô đất.

+ Đất nhà ở xã hội, đất văn hóa thể thao, chòi ngắm cảnh: Lùi $\geq 2,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

+ Đất giáo dục, công cộng, dịch vụ, thương mại chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 5,0\text{m}$

so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất (riêng đất GD3 lùi $\geq 2,0\text{m}$).

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

b1. San nền:

Giải pháp san nền cụ thể:

+ Đất ở liền kề, bãi đậu xe, văn hóa thể thao cao độ san nền mặt bằng bằng mép trong vỉa hè, 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.

+ Đất ở biệt thự khu vực bằng phẳng (bên phải đường D2) cao độ thiết kế san nền mặt bằng cao hơn mép trong vỉa hè 0,2-0,5m, theo hướng vuông góc với đường dốc từ 0,5% và theo hướng dọc đường bằng độ dốc dọc của đường. Đất ở biệt thự khu vực xây dựng theo địa hình (bên trái đường D2) san nền theo phương án san sửa địa hình từ mép vỉa hè tạo thành một mái nghiêng đều theo địa hình với tỷ lệ mái dốc $\geq 1/2$.

+ Mặt bằng đất công cộng, dịch vụ, hành chính, giáo dục, khách sạn, nhà ở xã hội thiết kế cao độ trung bình phù hợp với cao độ của các đường và mặt bằng xung quanh.

+ Đất cây xanh giáp với suối san thành mái nghiêng từ mép đường đến mép kè suối với độ dốc mái $\geq 1/1,5$.

b2. Thoát nước mặt:

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

+ Trên các tuyến đường thiết kế mới sẽ thiết kế hệ thống cống hộp 50x60, 60x80, cống tròn D75cm, D100cm, D150cm chạy dọc vỉa hè để thu nước mặt đường thông qua hệ thống các cửa thu-hố ga. Bố trí hố ga thu nước mặt, khoảng cách các hố từ 30-40m/hố (tùy theo từng vị trí, độ dốc của tuyến đường).

+ Nước mặt sau khi thu gom sẽ được xả ra suối Ngòi Đum suối Con và các hồ.

+ Tại một số vị trí thoát nước lưu vực lớn bố trí hệ thống cống hộp 3mx2m để thu nước rồi dẫn ra suối.

+ Tại một số vị trí độ dốc địa hình lớn thiết kế cống tiêu năng hoặc dốc nước để đảm bảo nước không phá hủy công trình.

+ Xây dựng hồ điều hòa kết hợp hồ cảnh quan cho khu vực phía Bắc suối Ngòi Đum nhằm điều hòa nước mặt khi có lũ.

b3. Các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác:

+ Xây dựng hệ thống kè dọc theo suối Ngòi Đum và các hồ để bảo vệ bờ, phía trên kè là mái taluy được trồng cỏ tạo cảnh quan và giữ đất. Kè bảo vệ bờ gồm kè chân (kè đứng) và kè ốp mái (phía trên kè chân).

+ Dọc theo suối Con bố trí cải tạo dòng chảy bằng hệ thống kè xếp đá vừa giữ được dòng chảy tự nhiên vừa tạo được điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu quy hoạch. Tại một số vị trí xung yếu thiết kế kè bê tông bảo vệ bờ.

+ Giữa các mặt bằng các khu vực nếu có sự chênh cao độ thiết kế thì sử dụng hệ thống kê mái hoặc tường chắn để giữ ổn định cho nền công trình.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu khoảng $Q = 6.500\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước của nhà máy nước thành phố Lào Cai cung cấp cho khu vực quy hoạch theo hai hướng. Hướng 1: Xây dựng tuyến ống cấp nước D160 dọc theo Quốc lộ 4D. Hướng 2: Theo quy hoạch chung, xây dựng tuyến ống cấp nước D160 dọc theo Tỉnh lộ 155 về trạm bơm tăng áp (nằm ngoài ranh giới quy hoạch).

- Tổ chức mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng hở.

+ Thay thế toàn bộ đường ống cấp nước sinh hoạt hiện trạng (trước là hệ thống cấp nước sạch nông thôn, thay thế bằng hệ thống cấp nước sạch của nhà máy nước thành phố Lào Cai).

+ Mạng đường ống phân phối, dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D50 đến D160. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng hở, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa không chế.

+ Khu biệt thự sinh thái do chênh cốt cao hơn cốt nhà máy nước thành phố nên phải xây dựng bể chứa 500m^3 và bơm tăng áp tại khu đất RCQ11 để cấp nước cho khu này.

+ Mạng ống cấp được không chế bởi các tê, cút, van khoá.

+ Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.

+ Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực làm việc $PN = 10 \text{ bar}$.

+ Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,5-0,8 m tính đến tim ống.

+ Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Đường kính ống lồng lớn hơn các ống tương ứng hai cấp tùy trường hợp thực tế.

+ Dưới các phụ kiện van, tê, cút của tuyến ống chính cần đặt các gối đỡ bê tông.

- Hệ thống cấp nước cứu hoả

+ Đường ống cứu hoả sử dụng ống HDPE D160, D110.

+ 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.

+ Trên các trục đường ống 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 110m - 150m.

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

+ Các công trình nhà ở xã hội cần có hệ thống chữa cháy đồng thời có bể dự trữ nước chữa cháy đủ cung cấp nước chữa cháy trong 1 giờ liên tục sau đó được cấp nước cứu hỏa từ mạng bên ngoài.

d) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng:

d1. Nguồn điện, trạm biến áp:

- Theo quy hoạch điện lực Lào Cai giai đoạn 2016–2025 có xét đến năm 2035, sẽ xây dựng các xuất tuyến 22kV từ trạm biến áp 2x40MVA-110/35/22kV Lào Cai tới khu quy hoạch.

- Giai đoạn đầu lấy từ đường dây 35kV lộ 373 Lào Cai - Sa Pa hiện trạng qua khu quy hoạch. Giai đoạn sau, khi khu vực Cốc San được cấp nguồn từ đường dây 22kV từ trạm 110kV Lào Cai, sẽ chuyển sang sử dụng nguồn từ đường dây 22kV.

d2. Trạm biến áp:

- Giữ lại các trạm biến áp phân phối 35/0,4kV hiện trạng (04 trạm) tiếp tục cấp điện cho các khu dân cư, công cộng hiện trạng trong khu quy hoạch.

- Theo bảng tính toán nhu cầu sử dụng điện sinh hoạt và công cộng khu quy hoạch là 14.316KW (tương đương 16.842KVA) dự kiến xây dựng mới tổng cộng 28 trạm biến áp phân phối 35(22)/0,4KV (với tổng công suất 17.640KVA) để đáp ứng nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư, công cộng và dịch vụ khu quy hoạch.

d3. Lưới điện:

- Lưới điện trung thế:

+ Di chuyển, hạ ngầm các tuyến đường dây 35kV qua khu quy hoạch để tạo quỹ đất quy hoạch đồng thời đảm bảo mỹ quan cho khu quy hoạch.

+ Xây dựng mới các tuyến đường dây ngầm 35(22)kV cấp điện tới các trạm biến áp xây mới trong khu quy hoạch.

+ Các tuyến đường dây 22kV sử dụng cáp ngầm chống thấm tiết diện mặt cắt lõi $\geq 240\text{mm}^2$.

- Lưới hạ áp 0,4KV:

+ Xây dựng các tuyến đường dây hạ thế 0,4kV sử dụng cáp ngầm hạ thế cấp điện cho các khu ở và khu công cộng. Phần đường dây hạ thế cấp điện các khu dịch vụ, khách sạn, TTTM, chung cư,... sẽ đầu tư cùng với công trình xây dựng.

+ Kết cấu lưới 0,4KV theo mạng hình tia. Bán kính phục vụ đảm bảo $< 300\text{m}$ cho khu vực mật độ cao và $< 700\text{m}$ cho các khu vực mật độ thấp.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Xây dựng các tuyến đường dây chiếu sáng ngầm dọc các tuyến đường giao thông chính, sử dụng bộ đèn Led 100W-150W lắp trên các cột có kiểu dáng thẩm mỹ.

+ Với các tuyến đường có mặt cắt lòng đường $\leq 10,5\text{m}$ chiều sáng một bên đường, với tuyến đường có mặt cắt lòng đường $> 10,5\text{m}$ chiều sáng hai bên đường. Với tuyến đường có dải phân cách trồng cột đèn giữa dải phân cách, chiều sáng sang hai bên đường. Với các tuyến đường khu biệt thự sinh thái sử dụng cột đèn sân vườn chiều sáng kết hợp trang trí.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Cấp thông tin liên lạc được chôn ngầm dưới vỉa hè và được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE. Các đoạn qua đường luồn trong ống thép đen chịu lực.

- Từ tủ cấp thông tin liên lạc đi ngầm theo hệ thống điện sinh hoạt vào các khu chức năng trong khu vực.

f) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

f1. Thoát nước thải:

- Nhu cầu thoát nước khu vực quy hoạch: Q thoát nước = $4.553,28\text{m}^3/\text{ng.đ}$.

- Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải công suất: $4.600\text{m}^3/\text{ng.đ}$

- Giải pháp thoát nước:

+ Sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng: 1 phần dân cư hiện trạng thoát nước chung cùng hệ thống thoát nước mặt (nước thải sau khi được xử lý cục bộ mới cho phép thoát vào hệ thống thoát nước mặt), còn dân cư hiện trạng còn lại và dân cư mới thiết kế hệ thống thoát nước riêng.

+ Mạng lưới thoát nước: 1 phần nước thải tự chảy theo độ dốc của đường về trạm xử lý, lưu lượng nước thải còn lại được thu gom tự chảy về trạm bơm nước thải đặt tại khu vực CX12, sau đó bơm lên trạm xử lý.

+ Mạng lưới thoát nước đặt thật hợp lý để tổng chiều dài của đoạn cống là ngắn nhất, đảm bảo tránh nước chảy vũng, tránh đặt cống sâu.

+ Nước thải được thu gom thông qua mạng hệ thống cống thoát nước D200 và D315, một phần nước thải được tự chảy theo độ dốc của đường về dẫn về trạm xử lý, lưu lượng nước thải còn lại dẫn về trạm bơm nước thải (với độ sâu $> 3\text{m}$ thì bố trí trạm bơm) dẫn về trạm xử lý công suất trạm xử lý $4600\text{m}^3/\text{ng.đ}$.

f2. Vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch các điểm tập kết rác cho từng khu vực dân cư trong khu quy hoạch.

- Rác thải được tổ chức thu gom hàng ngày bằng các xe đẩy, đưa về các điểm tập kết rác và được phân loại, thu gom vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung tại khu vực xã Đồng Tuyển thành phố Lào Cai bằng xe chuyên dụng của Công ty Môi trường đô thị.

f3. Nghĩa trang, nghĩa địa:

Trong ranh giới lập quy hoạch không bố trí nghĩa trang. Hệ thống chôn cất mới, nghĩa trang hiện trạng và các khu mộ rải rác được di chuyển đến đến nghĩa trang nhân dân nằm ngoài ranh giới quy hoạch.

8. 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, Sở Giao thông vận tải - Xây dựng, UBND thành phố Lào Cai và Thủ trưởng cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

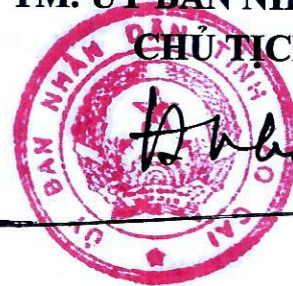
1. Công bố công khai quy hoạch cho tổ chức, cá nhân liên quan trên địa bàn biết và thực hiện quy hoạch.
2. Tổ chức cắm mốc giới theo quy hoạch ngoài thực địa. Giao UBND thành phố Lào Cai và cơ quan có thẩm quyền quản lý mốc giới theo quy định.
3. Thực hiện đầu tư các hạng mục theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở, ngành: 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
CHỦ TỊCH



Đặng Xuân Phong