

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Số: 3026 /QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 09 tháng 9 năm 2020

SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI- XÂY DỰNG T.LÀO CAI	
ĐẾN SỐ:	8369
Ngày:	14/9/20
Chuyên:	
Lưu hồ sơ số:	

(Handwritten signatures and initials are present over the stamp)

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu cửa khẩu Kim Thành**

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 Xây dựng ngày 18/6/2014;
- 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- 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 Nghị quyết số 896/NQ-UBTVQH14 ngày 11/02/2020 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 Quyết định số 1627/QĐ-TTg ngày 23/11/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Lào Cai - tỉnh Lào Cai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành;
- 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 năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2969/QĐ-UBND ngày 10/10/2008 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu thương mại Kim Thành và Quy chế quản lý xây dựng Khu thương mại - công nghiệp - Kim Thành (giai đoạn I);

Căn cứ Quyết định số 3199/QĐ-UBND ngày 30/10/2014 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu cửa khẩu Quốc tế đường bộ số II - Kim Thành và khu mở rộng (giai đoạn đến 2020, tầm nhìn đến 2030);

Căn cứ Quyết định số 4175/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu cửa khẩu Kim Thành;

Theo đề nghị của Sở Giao thông vận tải - Xây dựng tại Tờ trình số 576/TTr-SGTVTĐ ngày 01/9/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu cửa khẩu Kim Thành với nội dung sau:

1. Vị trí, ranh giới

a) *Vị trí:* Thuộc phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

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

- Phía Đông giáp sông Hồng;
- Phía Tây giáp suối Quang Kim và đồi cao;
- Phía Nam giáp khu quy hoạch phía Tây Nam Kim Thành;
- Phía Bắc giáp suối Quang Kim và sông Hồng.

(Theo Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng thì khu vực quy hoạch thuộc xã Đồng Tuyển, thành phố Lào Cai và xã Quang Kim, huyện Bát Xát. Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 896/NQ-UBTVQH14 ngày 11/02/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Lào Cai, thì khu vực quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai).

2. Quy mô quy hoạch: Tổng diện tích: 194 ha.

3. Cơ cấu quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch được chia làm 2 khu chức năng chính, gồm:

- Khu 1: Khu vực đô thị hỗn hợp - 114ha (Các tòa nhà hỗn hợp cao tầng; dịch vụ thương mại, trung tâm tổ chức sự kiện; khách sạn - nhà hàng, khu dân cư đô thị mới, vui chơi - giải trí, công viên....);

- Khu 2: Khu vực cửa khẩu Quốc tế đường bộ số II - Kim Thành - 80ha (Quốc môn; khu làm việc các cơ quan cửa khẩu; bãi kiểm hóa xuất, nhập khẩu; chợ biên giới; bãi đỗ xe xuất, nhập khẩu, du lịch; kho bãi tổng hợp, logistic...).

4. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch chính

- Khu thương mại Kim Thành:

+ Điều chỉnh tổng thể chức năng từ khu thương mại, vui chơi giải trí Kim Thành sang khu đô thị hỗn hợp;

+ Điều chỉnh đất trung tâm hội chợ (HC1, HC2) và đất thương mại (K24) sang thành đất chợ biên giới (Chợ xúc tiến thương mại - biên giới Kim Thành);

+ Điều chỉnh tổng thể hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo chức năng mới là khu đô thị hỗn hợp.

- Khu vực cửa khẩu quốc tế đường bộ số II Kim Thành:

+ Điều chỉnh bãi đỗ xe xuất khẩu (BXXK), bãi đỗ xe du lịch (BXDL), đất dịch vụ (DV2, DV5) sang thành đất chợ biên giới (Chợ xúc tiến thương mại - biên giới Kim Thành);

+ Điều chỉnh đất dịch vụ tổng hợp kho bãi (LG2A, LG2B), đất dịch vụ (DV3), đất chi cục hải quan cửa khẩu (KB3), đất hành chính (HC3, HC4, HC5, HC6) sang thành đất bãi đỗ xe xuất khẩu (BXXK) và đất hạ tầng kỹ thuật khác;

+ Điều chỉnh mở mới tuyến đường kết nối từ nút giao đường T5 và đường T7 sang nút giao đường nối cao tốc và đường D1A; Điều chỉnh mở rộng tuyến đường bờ sông D1 từ 25m (5m+15m+5m) lên thành 31m (5m+21m+5m); Điều chỉnh bỏ tuyến đường T4 từ nút giao đường T1 đến đường T5.

5. Quy hoạch sử dụng đất

5.1. Khu vực đô thị hỗn hợp (114ha)

a) *Đất văn hóa*: Ký hiệu ô đất VH, diện tích 1.203,35m²; Mục đích sử dụng xây dựng nhà văn hóa khu dân cư đô thị; Mật độ xây dựng tối đa 40%; Chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (tầng cao tối đa 03 tầng).

b) *Đất giáo dục*: Ký hiệu ô đất GD, diện tích 3.138,77m²; Mục đích sử dụng xây dựng trường mầm non khu dân cư đô thị; Mật độ xây dựng tối đa 40%; Chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (tầng cao tối đa 03 tầng).

c) *Đất dịch vụ thương mại*: Ký hiệu ô đất DV1÷DV15 và ô đất DV20, tổng diện tích 82.427,70m². Mục đích sử dụng ô đất DV1÷DV12 xây dựng trung tâm thương mại, siêu thị, ngân hàng, cửa hàng, trụ sở làm việc - văn phòng đại diện các công ty...; mục đích sử dụng ô đất DV13÷DV15 xây dựng trung tâm tổ chức sự kiện, khách sạn, nhà hàng...; mục đích sử dụng ô đất DV20 xây dựng cửa hàng xăng, dầu. Mật độ xây dựng tối đa 50%÷80%. Chiều cao xây dựng tối đa 32,0m (tầng cao tối đa 09 tầng) đối với ô đất DV1÷DV15; chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (tầng cao tối đa 03 tầng) đối với ô đất DV20.

d) *Đất hỗn hợp*: Ký hiệu ô đất HH1÷HH6, tổng diện tích 70.740,28m². Mục đích sử dụng xây dựng công trình cao tầng kết hợp nhiều chức năng như trung tâm thương mại, khách sạn - nhà hàng, nhà ở căn hộ, văn phòng.... Mật độ xây dựng tối đa 42%÷74%. Chiều cao xây dựng tối đa 100,0m (tầng cao tối đa 30 tầng) đối với các ô đất HH1÷HH5; chiều cao xây dựng tối đa 32,0m (tầng cao tối đa 09 tầng) đối với ô đất HH6.

e) *Đất ở*: Tổng diện tích 131.098,96m², bao gồm nhà ở liên kế loại A, nhà ở liên kế loại B (tổng số 716 thửa đất) và đất ở chung cư:

- Đất ở liên kế loại A: Ký hiệu ô đất LKA1÷LKA31, tổng diện tích 44.927,52m². Mục đích sử dụng xây dựng nhà ở liên kế đô thị kết hợp kinh doanh tạo thành phố thương mại.... Mật độ xây dựng tối đa 62%÷80%. Chiều cao xây dựng tối đa 18,5m (tầng cao tối đa 05 tầng). Tổng số 328 thửa đất, kích thước bám mặt đường $\geq 7m$, diện tích trung bình 130m²/thửa.

- Đất ở liên kế loại B: Ký hiệu ô đất LKB1÷LKB42, tổng diện tích 51.542,78m². Mục đích sử dụng xây dựng nhà ở liên kế đô thị. Mật độ xây dựng tối đa 66%÷79%. Chiều cao xây dựng tối đa 18,5m (tầng cao tối đa 05 tầng). Tổng số 388 thửa đất, kích thước bám mặt đường $\geq 7m$, diện tích trung bình 130m²/thửa.

- Đất ở chung cư: Ký hiệu ô đất OCC, tổng diện tích 34.628,66m². Mục đích sử dụng xây dựng nhà ở chung cư. Mật độ xây dựng tối đa 36%. Chiều cao xây dựng tối đa 100,0m (tầng cao tối đa 30 tầng).

g) *Đất dự trữ phát triển*: Ký hiệu ô đất DT3, tổng diện tích 66.897,94m². Mục đích sử dụng là quỹ đất dự trữ cho nhu cầu phát triển đô thị và cửa khẩu quốc tế đường bộ số II Kim Thành.

h) *Đất kho bãi tổng hợp*: Ký hiệu ô đất KBTH1, tổng diện tích 34.875,34m². Mục đích sử dụng xây dựng kho bãi tổng hợp phục vụ xuất nhập khẩu hàng hóa. Mật độ xây dựng tối đa 65%; chiều cao xây dựng tối đa 15,0m (tầng cao tối đa 04 tầng).

i) *Đất công viên cây xanh*: Ký hiệu ô đất CX1÷CX23, tổng diện tích 182.375,27m². Mục đích sử dụng xây dựng công viên trung tâm, tiểu công viên, cây xanh cảnh quan. Mật độ xây dựng tối đa 5%; chiều cao xây dựng tối đa 7,0m (tầng cao tối đa 02 tầng).

k) *Mặt nước*: Ký hiệu ô đất MN1÷MN4, tổng diện tích 62.001,84m²; Mục đích sử dụng là mặt nước hồ trung tâm và mặt nước suối Quang Kim.

l) *Đất hạ tầng kỹ thuật và đất khác*: Tổng diện tích 505.240,55m². Mục đích sử dụng xây dựng đường giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật và đất khác.

5.2. Khu vực cửa khẩu quốc tế đường bộ số II - Kim Thành (80ha)

a) *Đất cơ quan (hiện trạng)*: Ký hiệu ô đất HT1, diện tích 11.946,99m². Công trình đã xây dựng Nhà kiểm soát cửa khẩu liên ngành kết hợp Quốc môn và trụ sở làm việc các cơ quan phục vụ kiểm soát cửa khẩu. Mật độ xây dựng tối đa 90%; chiều cao xây dựng tối đa 25,0m (tầng cao tối đa 07 tầng).

b) *Đất dịch vụ thương mại*: Ký hiệu ô đất DV16÷DV19, tổng diện tích 115.193,51m². Mục đích sử dụng ô đất DV16 xây dựng công trình dịch vụ phụ trợ cho cửa khẩu quốc tế đường bộ số II, cửa hàng miễn thuế...; mục đích sử dụng ô đất DV17÷DV19 xây dựng chợ biên giới (Chợ xúc tiến thương mại - biên giới Kim Thành). Mật độ xây dựng tối đa 53%÷68%; Chiều cao xây dựng tối đa 25,0m (tầng cao tối đa 07 tầng).

c) *Đất kho bãi*: Ký hiệu ô đất KB1A, KB1B, KB2, KB4, LG1A và LG1B, tổng diện tích 223.751,94m²; Mục đích sử dụng ô đất KB1A, KB1B xây dựng khu kiểm hóa nhập khẩu..., mục đích sử dụng ô đất KB2 xây dựng khu kiểm hóa xuất khẩu..., mục đích sử dụng ô đất KB4, LG1A và LG1B xây dựng kho bãi tổng hợp phục vụ xuất nhập khẩu hàng hóa; Mật độ xây dựng tối đa 65%÷68%; Chiều cao xây dựng tối đa 12,5m (tầng cao tối đa 03 tầng) đối với ô KB1A, KB1B, KB2 và KB4, chiều cao xây dựng tối đa 15,0m (tầng cao tối đa 04 tầng) đối với ô LG1A và LG1B.

d) *Đất dự trữ phát triển*: Ký hiệu ô đất DT1÷DT2, tổng diện tích 24.759,49m²; Mục đích sử dụng là quỹ đất dự trữ cho nhu cầu phát triển của cửa khẩu quốc tế đường bộ số II Kim Thành.

e) *Đất cây xanh*: Ký hiệu ô đất CX24÷CX32, tổng diện tích 21.265,50m²; Mục đích sử dụng xây dựng tiểu công viên, cây xanh cảnh quan.

g) *Đất hạ tầng kỹ thuật và đất khác*: Tổng diện tích 403.082,57m²; mục đích sử dụng xây dựng đường giao thông, bãi đỗ xe (xuất khẩu, nhập khẩu, du lịch), hạ tầng kỹ thuật và đất khác.

5.3. Bảng thống kê sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (m ²)	Chiều cao XD tối đa (m ²)	Số lượng (lô)	Tỷ lệ (%)
I	Khu đô thị hỗn hợp		1.140.000,00				
1	Đất văn hóa	VH	1.203,35	40	12,5	1	0,06
2	Đất trường mầm non	GD	3.138,77	40	12,5	1	0,16
3	Đất dịch vụ thương mại		82.427,70			16	4,25
3.1	Đất dịch vụ thương mại	DV1	2.243,80	80	32,0	1	0,12
3.2		DV2	2.303,25	80	32,0	1	0,12
3.3		DV3	2.457,57	80	32,0	1	0,13
3.4		DV4	2.565,17	80	32,0	1	0,13
3.5		DV5	2.308,21	80	32,0	1	0,12
3.6		DV6	2.537,98	80	32,0	1	0,13
3.7		DV7	3.399,89	78	32,0	1	0,18
3.8		DV8	4.904,09	74	32,0	1	0,25
3.9		DV9	3.275,00	79	32,0	1	0,17
3.10		DV10	2.587,12	80	32,0	1	0,13
3.11		DV11	3.775,22	77	32,0	1	0,19
3.12		DV12	2.580,86	80	32,0	1	0,13

3.13		DV13	9.928,53	61	32,0	1	0,51
3.14		DV14	6.776,36	69	32,0	1	0,35
3.15		DV15	27.875,71	50	32,0	1	1,44
3.16	Đất dịch vụ thương mại (cây xăng)	DV20	2.908,94	80	12,5	1	0,15
4	Đất hỗn hợp		70.740,28			6	3,65
4.1	Đất hỗn hợp	HH1	11.840,17	44	100,0	1	0,61
4.2		HH2	17.970,43	44	100,0	1	0,93
4.3		HH3	8.398,11	60	100,0	1	0,43
4.4		HH4	9.429,19	57	100,0	1	0,49
4.5		HH5	18.249,01	42	100,0	1	0,94
4.6		HH6	4.853,37	74	32,0	1	0,25
5	Đất ở		131.098,96			717	6,76
5.1	Đất ở liên kế đô thị loại A (phố thương mại)	LKA	44.927,52			328	2,32
5.1.1		LKA1	1.946,75	71-77	18,5	14	0,10
5.1.2		LKA2	780,01	76-77	18,5	6	0,04
5.1.3		LKA3	932,42	75-77	18,5	7	0,05
5.1.4		LKA4	2.055,82	65-77	18,5	15	0,11
5.1.5		LKA5	2.045,93	62-77	18,5	13	0,11
5.1.6		LKA6	1.553,97	70-77	18,5	11	0,08
5.1.7		LKA7	1.247,73	71-77	18,5	9	0,06
5.1.8		LKA8	2.151,94	70-78	18,5	16	0,11
5.1.9		LKA9	1.011,74	76-77	18,5	8	0,05
5.1.10		LKA10	852,68	77-80	18,5	7	0,04
5.1.11		LKA11	2.021,25	67-77	18,5	14	0,10
5.1.12		LKA12	2.547,80	67-77	18,5	19	0,13
5.1.13		LKA13	887,32	76-77	18,5	7	0,05
5.1.14		LKA14	848,24	71-77	18,5	6	0,04
5.1.15		LKA15	1.936,36	69-77	18,5	15	0,10
5.1.16		LKA16	1.666,90	72-77	18,5	12	0,09
5.1.17		LKA17	891,87	75-78	18,5	7	0,05
5.1.18		LKA18	737,29	77-79	18,5	6	0,04
5.1.19		LKA19	1.532,60	69-77	18,5	10	0,08
5.1.20		LKA20	2.041,59	69-79	18,5	15	0,11
5.1.21		LKA21	764,77	76-77	18,5	6	0,04
5.1.22		LKA22	839,57	73-77	18,5	6	0,04
5.1.23		LKA23	1.881,93	73-77	18,5	14	0,10
5.1.24		LKA24	1.878,30	72-78	18,5	14	0,10
5.1.25		LKA25	1.083,53	73-77	18,5	8	0,06
5.1.26		LKA26	1.444,67	75-77	18,5	11	0,07
5.1.27		LKA27	2.138,88	70-77	18,5	15	0,11
5.1.28		LKA28	972,50	72-77	18,5	7	0,05
5.1.29		LKA29	909,77	76-77	18,5	7	0,05
5.1.30		LKA30	931,34	71-77	18,5	7	0,05
5.1.31		LKA31	2.392,05	67-77	18,5	16	0,12
5.2	Đất ở liên kế đô thị loại B	LKB	51.542,78			388	2,66
5.2.1		LKB1	1.554,85	70-77	18,5	11	0,08
5.2.2		LKB2	1.599,13	69-77	18,5	11	0,08

5.2.3		LKB3	769,04	73-77	18,5	6	0,04
5.2.4		LKB4	188,96	73-77	18,5	6	0,01
5.2.5		LKB5	784,81	74-77	18,5	6	0,04
5.2.6		LKB6	811,85	74-77	18,5	6	0,04
5.2.7		LKB7	1.607,17	69-79	18,5	12	0,08
5.2.8		LKB8	1.657,30	69-79	18,5	12	0,09
5.2.9		LKB9	2.710,51	69-79	18,5	19	0,14
5.2.10		LKB10	791,80	67-77	18,5	5	0,04
5.2.11		LKB11	843,58	73-77	18,5	6	0,04
5.2.12		LKB12	1.669,53	69-79	18,5	12	0,09
5.2.13		LKB13	899,48	75-77	18,5	7	0,05
5.2.14		LKB14	1.126,00	77	18,5	9	0,06
5.2.15		LKB15	1.389,42	66-77	18,5	9	0,07
5.2.16		LKB16	622,00	77	18,5	5	0,03
5.2.17		LKB17	1.699,82	71-77	18,5	12	0,09
5.2.18		LKB18	1.000,00	71-77	18,5	8	0,05
5.2.19		LKB19	874,00	71-77	18,5	7	0,05
5.2.20		LKB20	1.424,72	72-77	18,5	10	0,07
5.2.21		LKB21	1.058,72	72-77	18,5	8	0,05
5.2.22		LKB22	878,00	77	18,5	7	0,05
5.2.23		LKB23	1.063,32	72-77	18,5	8	0,05
5.2.24		LKB24	1.274,21	75-77	18,5	10	0,07
5.2.25		LKB25	1.597,38	68-77	18,5	12	0,08
5.2.26		LKB26	1.218,02	69-77	18,5	9	0,06
5.2.27		LKB27	1.490,27	71-77	18,5	11	0,08
5.2.28		LKB28	1.369,63	70-77	18,5	10	0,07
5.2.29		LKB29	735,85	77-78	18,5	6	0,04
5.2.30		LKB30	735,85	77-78	18,5	6	0,04
5.2.31		LKB31	1.004,00	77	18,5	8	0,05
5.2.32		LKB32	1.160,58	74-77	18,5	9	0,06
5.2.33		LKB33	954,10	73-77	18,5	7	0,05
5.2.34		LKB34	2.037,67	70-77	18,5	14	0,11
5.2.35		LKB35	1.267,64	77	18,5	10	0,07
5.2.36		LKB36	1.267,64	77	18,5	10	0,07
5.2.37		LKB37	1.294,86	74-77	18,5	10	0,07
5.2.38		LKB38	1.652,58	76-77	18,5	13	0,09
5.2.39		LKB39	1.364,55	72-77	18,5	10	0,07
5.2.40		LKB40	1.589,94	70-77	18,5	11	0,08
5.2.41		LKB41	1.252,00	77	18,5	10	0,06
5.2.42		LKB42	1.252,00	71-77	18,5	10	0,06
5.3	Đất ở chung cư	OCC	34.628,66	36	100,0	1	1,78
6	Đất khu dự trữ phát triển	DT3	66.897,94			1	3,45
7	Đất kho bãi tổng hợp	KBTH1	34.875,34	65	15,0	1	1,80
8	Đất công viên, cây xanh	CX1-23	182.375,27	5	7,0	23	9,40
9	Mặt nước	MN1-4	62.001,84			4	3,20
10	Đất hạ tầng kỹ thuật		505.240,55				26,04
II	Khu cửa khẩu đường bộ số II - Kim Thành		800.000,00				41,24
11	Đất cơ quan (hiện trạng)	HC1	11.946,99		25,0	1	0,62

12	Đất dịch vụ thương mại		115.193,51			4	5,94
12.1	Đất dịch vụ thương mại	DV16	8.036,21	68	25,0	1	0,41
12.2	Đất chợ thương mại cửa khẩu	DV17	24.840,91	55	25,0	1	1,28
12.3	Đất chợ thương mại cửa khẩu	DV18	26.136,65	55	25,0	1	1,35
12.4	Đất chợ thương mại cửa khẩu	DV19	56.179,74	53	25,0	1	2,90
13	Khu kho bãi		223.751,94			6	11,53
13.1	Đất bãi kiểm tra hàng nhập	KB1A	15.427,52	68	12,5	1	0,80
13.2	Đất bãi kiểm tra hàng nhập	KB1B	17.473,90	68	12,5	1	0,90
13.3	Đất bãi kiểm tra hàng xuất	KB2	37.985,39	65	12,5	1	1,96
13.4	Đất kho bãi	KB4	58.014,33	65	12,5	1	2,99
13.5	Đất kho bãi	LG1A	40.767,77	65	15,0	1	2,10
13.6	Đất kho bãi	LG1B	54.083,03	65	15,0	1	2,79
14	Đất dự trữ phát triển	DT1-2	24.759,49			2	1,28
15	Đất cây xanh	CX24-32	21.265,50			9	1,10
16	Đất hạ tầng kỹ thuật		403.082,57				20,78
III	Tổng diện tích (I+II)		1.940.000,00				100

Ghi chú:

- Mật độ xây dựng công trình tối đa cụ thể theo từng thửa đất tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình có chiều cao $\geq 45m$ thì phải có ý kiến thống nhất của Bộ Quốc phòng đảm bảo theo quy định.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Cầu Kim Thành (đường bộ số II) qua sông Hồng sang Trung Quốc có quy mô Bnền = 21,5m.

- Đường nối cao tốc Nội Bài - Lào Cai vào khu cửa khẩu có quy mô Bmặt+lề gia cố = 11,25m + 11,25m; Bp.cách = 1,5m; Bnền = 24m. Đoạn từ nút N4 đến hết tuyến T1 có Bmặt = 11,25m + 11,25m; Bp.cách = 1,5m; Bvía hè = 2x5,0m; Bnền = 34m.

- Đường T5 (Khúc Thừa Dụ) kết nối với đường Thủ Dầu Một (đi tỉnh lộ TL156B) có quy mô Bmặt = 21,0m; Bvía hè mỗi bên rộng từ 5 ÷ 7m; Bnền = 31,0m ÷ 35,0m.

- Đường bờ sông kết nối dọc sông Hồng và tỉnh lộ TL156: Đoạn từ nút N1 đến nút N14 có quy mô Bmặt = 21m; Bvía hè = 2 x 5,0m; Bnền = 31,0m. Đoạn từ nút N14 đến nút N23 mặt đường kết hợp bãi đỗ xe có quy mô Bmặt = 39,5m; Bvía hè = 5m + 7m; Bnền = 51,5m. Đoạn từ nút N23 đến nút N66 có quy mô Bmặt = 21m; Bvía hè = 5m + 7m; Bnền = 33m. Cầu qua suối Quang Kim mở rộng có quy mô Bmặt = 30m; Bvía hè = 2x2,5m; Bcầu = 35m.

- Đường D1B kết nối đường D1A và tỉnh lộ TL156B có quy mô Bmặt = 10,5m; Bvía hè = 1,75+5m; nền đường Bnền = 17,25m.

b) *Giao thông đối nội:*

- Các tuyến chính:

+ Đường Hoa Quán: Đoạn từ nút N16 đến nút N25 có quy mô Bmặt = 20,0m; Bvía hè = 2 x 10,0m; Bnền = 40,0m. Đoạn từ nút N25 đến nút N66 có quy mô Bmặt = 7,5m + 7,5m; Bphân cách = 5,0m; Bvía hè = 2 x 10,0m; Bnền = 40,0m.

+ Đường M1 và đường Phạm Thân Duật có quy mô Bmặt = 21,0m; Bvía hè mỗi bên rộng từ 5 ÷ 7m; Bnền = 31,0m ÷ 35,0m.

+ Đường T7 và đường DN3: Đường T7 có quy mô Bmặt = 15m; Bvía hè = 2 x 5m; Bnền = 25m. Đường DN3 có quy mô Bmặt = 21m; Bvía hè = 5m + 7m; Bnền = 33m.

+ Đường T4: Đoạn từ nút N10 ÷ N18 có quy mô Bmặt = 9,0m; Bvía hè = 2 x 5,0m; Bnền = 19,0m. Đoạn từ nút N18 ÷ N67 có quy mô Bmặt = 12,0m; Bvía hè = 2 x 7,0m; Bnền = 26,0m.

+ Đường M17 có quy mô Bmặt = 21,0m; Bvía hè = 2x7,0m; Bnền = 35,0m.

+ Đường M9 có quy mô Bmặt = 12,0m; Bvía hè = 2x5,0m; Bnền = 22,0m.

+ Đường Hương Sơn (đoạn từ nút N66 ÷ N69) có quy mô Bmặt = 21,0m; Bvía hè = 2 x 7,0m; Bnền = 35,0m.

- Các tuyến đường nội bộ: Có quy mô Bmặt = 7,5m ÷ 28,0m; Bvía hè = 1,0m ÷ 7,0m; Bnền = 11,5m ÷ 38,0m.

c) *Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:*

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường 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 thể hiện trong bản đồ quy hoạch giao thông.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đất ở liền kề (LK) chỉ giới xây dựng phía giáp đường giao thông lùi vào $\geq 1,5m$ so với chỉ giới đường đỏ, các phía còn lại trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

+ Đất văn hóa (VH) và đất giáo dục (GD) chỉ giới xây dựng lùi vào $\geq 3,0m$ so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

+ Đất hành chính (HC) chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

+ Đất hỗn hợp (HH), chung cư (OCC), dịch vụ (DV), kho bãi (KB, LG) chỉ giới xây dựng phía giáp đường giao thông lùi vào $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ đối với những lô đất có chiều cao xây dựng tối đa $\geq 28m$ và lùi vào $\geq 5m$ so với chỉ giới đường đỏ đối với những lô đất có chiều cao xây dựng tối đa $< 28m$; Các phía còn lại chỉ giới xây dựng lùi vào $\geq 2m$ so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

+ Để đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan, các thửa đất liên kế phải thiết kế theo mẫu và có cùng chỉ giới xây dựng cho cùng một dãy nhà.

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền:

- Trong khu vực quy hoạch phần lớn diện tích đã được san tạo mặt bằng. Những mặt bằng đã có cao độ phù hợp không tính toán san nền lại. Những mặt bằng đã có nhưng cao độ chưa phù hợp và các khu vực khác chưa san tạo mặt bằng thì san nền để đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật cho lô đất xây dựng.

- Đối với đất ở liên kế: San nền cao hơn mép trong vỉa hè 0,1m; dốc ra phía đường 0,5% theo hướng vuông góc với đường và bằng độ dốc dọc của đường theo hướng dọc đường.

- Đối với đất văn hóa (VH), giáo dục (GD), dịch vụ (DV13, DV14, DV15): San nền mặt bằng cao hơn mép vỉa hè xung quanh lô đất $\geq 0,1\text{m}$; Độ dốc tối thiểu của mặt bằng $\geq 0,3\%$; Cao độ san nền trung bình của mặt bằng được tính toán dựa vào cao độ các đường giao thông xung quanh và độ dốc mặt bằng để đảm bảo thoát nước.

- Đối với đất ở chung cư (OCC): San nền mặt bằng theo địa hình để hạn chế khối lượng đào; Cao độ san nền trung bình được tính bằng cao độ trung bình giữa mặt bằng theo cốt đường trên và mặt bằng theo cốt đường bên dưới.

- Đối với đất bãi đỗ xe (BXXK): San nền mặt bằng cao bằng mép vỉa hè các đường giao thông xung quanh. Cao độ san nền trung bình mặt bằng được tính toán để hạn chế khối lượng đào và đáp ứng được mặt bằng để xe.

- Đối với đất mặt nước MN1 (hồ cảnh quan): Cao độ mặt nước được tính toán đảm bảo thấp hơn vị trí thấp nhất của kè hồ và mặt bằng xung quanh hồ 0,5m; Cao độ đáy hồ thấp hơn mặt nước 2,5m; San đào mặt bằng đến cao độ đáy hồ +102,0m.

b) Thoát nước mặt:

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

- Nước mặt trong khu quy hoạch được thu vào hệ thống cống thoát nước dọc đường rồi gom vào các cống lớn chảy ra suối Quang Kim và sông Hồng:

+ Lưu vực phía bên phải đường cao tốc và đường T1 được xả ra suối Quang Kim qua cửa xả số 1 và số 2;

+ Lưu vực từ cầu qua suối Quang Kim đến cầu Kim Thành thoát ra cửa xả số 3;

+ Lưu vực từ đường T5 đến đường Hương Sơn thoát ra cửa xả số 4 và số 5.

- Dọc các tuyến đường giao thông bố trí hệ thống cống thoát nước D75, D100, D150 và D200 để thu gom nước mặt vào các cửa xả.

c) Giải pháp thiết kế kè:

- Dọc theo đường bờ sông đã có hệ thống kè sông Hồng được xây dựng kiên cố, cao độ đỉnh kè từ +87,75m đến +89,47m.

- Xây dựng hệ thống kè bờ suối Quang Kim, thiết kế kè xây đá với độ dốc mái 1/1,5, cao độ đỉnh kè dự kiến từ +88,79m đến +90,00m

- Xây dựng hệ thống kè đứng quanh hồ cảnh quan, với chiều cao kè dự kiến 3,0m, cao độ đỉnh kè dự kiến +105 m.

- Xây dựng hệ thống kè ốp mái tại các vị trí mặt bằng có sự chênh cốt lớn, độ dốc mái kè từ 1/1 đến 1/2.

6.3. Quy hoạch cấp nước

a) *Tổng nhu cầu cấp nước của khu vực:* Khoảng $Q = 4.700 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

b) *Nguồn nước:* Sử dụng nguồn nước chung của thành phố Lào Cai với tuyến ống chính D150 - D160 cấp cho khu vực.

c) *Mạng lưới đường ống:*

- Cải tạo một số đoạn ống D110-D160 đã có; Tháo dỡ tuyến ống D66 dọc đường bờ kè thay thế bằng ống D110.

- Xây dựng tuyến ống chính có đường kính D110-D160 dạng mạch vòng từ đó khởi thủy xuống ống D50-D63 cấp đến chân công trình phục vụ cho nhu cầu dùng nước sinh hoạt của khu vực.

- Bố trí các nút van chặn nhằm thuận tiện cho quản lý và điều phối cấp nước. Sử dụng ống HDPE loại PN10 và các thiết bị đầu nối đồng bộ tương đương. Độ sâu chôn ống không nhỏ hơn 0,5m trên vỉa hè và qua đường không nhỏ hơn 0,7m.

d) *Hệ thống cấp nước chữa cháy:*

Trụ nước chữa cháy được bố trí dọc tuyến ống D110 - D160 và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy; đảm bảo phạm vi phòng cháy chữa cháy theo quy định.

6.4. Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc

a) *Nguồn điện, trạm biến áp:*

- Nguồn điện: Theo quy hoạch điện lực Lào Cai giai đoạn 2016 - 2025 có xét đến năm 2035, xây dựng tại khu vực Kim Thành trạm biến áp 2x40MVA-110/35/22kV Lào Cai 2.

Theo tính toán nhu cầu sử dụng điện của khu quy hoạch là 11,7MVA, và khu Kim Thành mở rộng là rất lớn. Vì vậy, cần phải xây dựng ngay trạm 110/35/22kV Lào Cai 2. Giai đoạn đầu sẽ lắp 1 máy biến áp 40MVA-110/35/22kV, khi nhu cầu phụ tải tăng cao sẽ lắp thêm máy biến áp 2.

- Trạm biến áp:

+ Giữ lại các trạm biến áp phân phối hiện trạng không ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất, các trạm biến áp hiện trạng sử dụng máy có công suất nhỏ (từ

250KVA trở xuống) sẽ cấp điện cho một số phụ tải nhỏ và chiếu sáng đồng thời đóng vai trò là các trạm cắt. Di chuyển, thay thế, nâng công suất 05 trạm biến áp 250kVA lên 630kVA phục vụ cấp điện cho các khu dân cư, công cộng và dịch vụ khu quy hoạch.

+ Xây dựng mới 12 trạm biến áp phục vụ cấp điện các khu chức năng quy hoạch mới trong đó gồm: 05 trạm cấp điện các khu dân cư, 02 trạm cấp điện khu hỗn hợp, 01 trạm cấp điện các khu dịch vụ, 03 trạm cấp điện các khu kho bãi.

+ Các khu dịch vụ, chung cư, hỗn hợp, kho bãi XNK, có nhu cầu sử dụng điện lớn (>100kVA) sẽ yêu cầu xây dựng trạm biến áp riêng. Vị trí, công suất trạm tùy theo quy mô xây dựng công trình, sẽ được làm rõ ở bước lập dự án.

b) Lưới điện:

- Lưới trung áp:

+ Di chuyển một đoạn tuyến đường dây ngầm 22kV hiện trạng ảnh hưởng tới chức năng sử dụng đất.

+ Tiếp tục phát triển lưới điện 22kV hiện trạng tới các khu chức năng trong khu vực quy hoạch. Xây dựng mới các tuyến đường dây ngầm 22kV cấp điện tới các trạm biến áp xây dựng mới.

+ 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:

+ Hạ ngầm toàn bộ các tuyến đường dây nổi hạ thế 0,4kv hiện trạng.

+ Xây dựng mới các tuyến đường dây ngầm hạ thế cấp điện tới các khu dân cư, công cộng.

+ Đường dây hạ thế cấp điện cho các khu dịch vụ, hỗn hợp, kho bãi do các doanh nghiệp đầu tư nội bộ trong từng khu đất.

c) Chiếu sáng công cộng:

- Hạ ngầm toàn bộ lưới điện chiếu sáng nổi hiện trạng. Tiếp tục xây dựng mới các tuyến đường dây ngầm chiếu sáng tại các tuyến đường mới, tuyến đường chưa có chiếu sáng công cộng.

- Các tuyến đường đôi có giải phân cách giữa đường sử dụng cột thép đặt giữa giải phân cách, chiếu sáng sang hai bên đường. Tuyến đường ven sông bố trí thêm các cột đèn chùm chiếu sáng dọc vỉa hè phía bờ sông kết hợp trang trí tạo cảnh quan.

- Chiếu sáng công cộng sử dụng cột thép có kiểu dáng thẩm mỹ, bộ đèn Led 125-150W.

d) Thông tin liên lạc: Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc 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.

6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải:

- Đường ống thoát nước thải được thiết kế tách riêng biệt với đường ống thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình dân dụng được xử lý qua bể tự hoại sau đó thu bằng tuyến cống D200-D315 thoát về trạm xử lý nước thải dự kiến trong khu Quy hoạch chi tiết mở rộng Kim Thành phía Tây Nam đã xác định theo định hướng quy hoạch chung thành phố Lào Cai.

- Nước thải sau khi xử lý đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

b) *Vệ sinh môi trường*: Rác thải được tổ chức thu gom hàng ngày về các điểm ga rác sau đó được xe chuyên dụng đưa đi xử lý theo hệ thống xử lý rác của đô thị thành phố Lào Cai tại xã Đồng Tuyển. Quy hoạch bố trí các điểm tập kết chất thải rắn và các thùng rác công cộng.

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 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, Ban quản lý khu kinh tế tỉnh 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: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải - Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Trưởng ban quản lý khu kinh tế tỉnh, 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, TNMT, QLĐT3.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trịnh Xuân Trường