

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LÀO CAI**

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

Số: /UBND-QLĐT
V/v thoả thuận nội dung nhiệm vụ
Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ
1/500 Khu dân cư phía Bắc (khu 1)
xã Đồng Tuyển, thành phố Lào Cai.

TP. Lào Cai, ngày tháng năm 2021

Kính gửi: Sở Giao thông Vận tải - Xây dựng tỉnh Lào Cai.

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật 35/2018/QH14 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

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 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 vào các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành khác;

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

Căn cứ Quyết định số: 1571/QĐ-UBND ngày 12/5/2021 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 xã Đồng Tuyển, thành phố Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số: 67/QĐ-UBND ngày 08/01/2021 của UBND thành phố Lào Cai về việc giao danh mục lập quy hoạch trên địa bàn thành phố Lào Cai năm 2021.

Để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo đảm bảo được các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng. UBND thành phố đề nghị Sở Giao thông Vận tải - Xây dựng thoả thuận nội dung nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Bắc (khu 1) xã Đồng Tuyển, thành phố Lào Cai với các nội dung như sau:

(Có nhiệm vụ quy hoạch kèm theo)

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

Quy hoạch phân khu xã Đồng Tuyển được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt kèm theo Quyết định số: 1571/QĐ-UBND ngày 12/5/2021 với mục tiêu xây dựng xã Đồng Tuyển thành đô thị ven đô, đô thị cửa ngõ phía Tây Bắc của thành phố Lào Cai, phát triển theo mô hình đô thị sinh thái, đô thị công nghiệp sạch, khai khoáng và chế biến, vùng sản xuất nông, lâm nghiệp chất lượng cao

gắn với những đặc trưng tự nhiên của xã; Tái cấu trúc phân khu chức năng, tạo sự cân bằng sự phát triển đô thị trên toàn địa bàn thành phố, đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất và khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng. Đồng thời giải quyết một số khó khăn trong việc kết nối giao thông toàn xã Đông Tuyển với các xã, phường khác trên địa bàn thành phố Lào Cai.

Theo định hướng phân khu, xã Đông Tuyển được phân thành 4 phân khu chức năng chính, gồm Phân khu số 1: Đô thị trung tâm (191,8 ha); Phân khu số 2: Khu đô thị phía Bắc (245,0 ha); Phân khu số 3: Khu đô thị phía Nam (150,0 ha); Phân khu số 4: Khu công - nông - lâm nghiệp (619,8 ha). Trong đó, phân khu số 2 - khu đô thị phía Bắc được định hướng phát triển là khu đô thị vệ tinh phía Bắc của xã Đông Tuyển với các khu dân cư hiện hữu và các khu dân cư mở rộng mới, các khu tái định cư phục vụ nhu cầu ở của dân cư; là khu vực ở phụ trợ cho các khu sản xuất công nghiệp khai khoáng, chế biến, ...đảm bảo kết nối giao thông đối ngoại, đối nội thuận tiện với khu vực trung tâm xã, các vùng lân cận, có hệ thống hạ tầng xã hội, công trình công cộng, phúc lợi xã hội đồng bộ. Dân cư khu vực này được định hướng xây dựng theo mô hình sinh thái mật độ trung bình, thấp, gắn với các hoạt động sản xuất nông, lâm nghiệp,...

Việc nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Bắc (khu 1) xã Đông Tuyển (thuộc phân khu số 2 của xã Đông Tuyển) chính là việc tiếp tục cụ thể hóa các định hướng phát triển của đô thị thành phố Lào Cai, cũng như của xã Đông Tuyển trong tương lai, đảm bảo sự chuẩn bị tốt nhất về hệ thống hạ tầng xã hội, kỹ thuật phụ trợ cho các khu sản xuất công - nông - lâm nghiệp; các khu phụ trợ sản xuất khác cho xã Đông Tuyển cũng như toàn địa bàn thành phố Lào Cai. Hình thành khu dân cư vệ tinh của đô thị trung tâm xã Đông Tuyển, tăng cường ổn định cuộc sống dân cư và nâng cao chất lượng hạ tầng đô thị cho khu vực.

2. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Bắc (khu 1) xã Đông Tuyển, thành phố Lào Cai.

3. Địa điểm: Thuộc thôn Cùm Hạ 1, 2 (khu vực phía Bắc) xã Đông Tuyển, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

4. Tính chất nghiên cứu lập quy hoạch:

Hình thành khu dân cư vệ tinh phía Bắc xã Đông Tuyển với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội kết nối đồng bộ với khu vực trung tâm xã. Tạo ra quỹ đất bố trí sắp xếp dân cư đồng bộ. Dân cư khu vực này được định hướng xây dựng theo mô hình sinh thái mật độ trung bình, thấp, gắn với các hoạt động sản xuất nông, lâm nghiệp,...

5. Ranh giới và quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

- Phía Bắc giáp đồi lâm nghiệp;
- Phía Nam giáp suối Khu dân cư Cùm Hạ 2 và khu vực nhà máy tuyển quặng Apatit;
- Phía Đông giáp đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai;

- Phía Tây giáp vành đai cây xanh cách ly khu vực sản xuất khai khoáng, chế biến (thuộc phân khu số 4 - phân khu Đồng Tuyển).

(Có sơ đồ xác định vị trí, giới hạn kèm theo).

6. Quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch và khảo sát địa hình:

Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 145,0 ha.

Quy mô khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500: 145,0 ha

Hồ sơ quy hoạch được lập trên bình đồ tỷ lệ 1/500 (loại đồng mức 0,5m).

7. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng được ban hành kèm theo Thông tư số: 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng.

(Các chỉ tiêu cụ thể về chức năng sử dụng đất, quy mô dân số khu vực sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập quy hoạch chi tiết).

8. Các yêu cầu nghiên cứu trong nội dung quy hoạch:

a. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng triển khai dự án, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch phân khu xã có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu quy hoạch. Xác định khả năng sử dụng quỹ đất hiện có, khớp nối các quy hoạch liên quan và dự án đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực, đảm bảo đồng bộ về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.

c. Quy hoạch sử dụng đất nhằm xác định chức năng, diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất, trục đường, các quy định của Nhà nước và Địa phương.

d. Xác định không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa khu vực mới và khu dân cư hiện có. Tạo không gian kiến trúc hiện đại, môi trường sống tiện nghi, gần gũi nhưng không phá vỡ hệ thống sinh thái tự nhiên.

e. Thiết kế tổ chức hệ thống cây xanh (cây xanh bóng mát và cây xanh cảnh quan), mặt nước, hệ thống đèn chiếu sáng,...

f. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm (nếu có).

Xác định vị trí, quy mô và phạm vi sử dụng đất của công trình ngầm (nếu có): Công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất,....

Nghiên cứu chi tiết đầu nối kỹ thuật, đấu nối không gian các công trình ngầm.

Xác định các quy định cần tuân thủ.

g. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông (đến cấp đường nội bộ), mặt cắt ngang, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Chuẩn bị kỹ thuật:

- + Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất, cao độ đường giao thông;
 - + Xác định hệ thống đường cống thoát nước mặt.
 - Cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, vị trí, quy mô trạm bơm; mạng lưới cấp nước,...
 - Cấp điện: Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp điện; vị trí, quy mô các trạm biến áp (nếu có); mạng lưới đường điện cao thế, trung thế, hạ thế và chiếu sáng công cộng.
 - Thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc đến tủ cáp thuê bao.
 - Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định khối lượng nước thải; chất thải rắn; mạng lưới đường ống thoát nước thải; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, điểm thu gom, tập kết chất thải rắn.
- h. Đánh giá môi trường chiến lược:
- Đánh giá hiện trạng môi trường(bao gồm cả môi trường tự nhiên và môi trường xã hội).
 - Phân tích, dự báo những tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường tự nhiên khi triển khai thực hiện quy hoạch.
 - Đề ra các giải pháp cụ thể nhằm giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường tự nhiên khi triển khai thực hiện quy hoạch.

i. Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

9. Danh mục hồ sơ đồ án: Theo quy định hiện hành.

10. Nguồn vốn và dự toán kinh phí lập quy hoạch:

- Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn ngân sách thành phố.
- Dự toán chi phí lập quy hoạch: Theo quy hiện hành.

11. Tiến độ lập quy hoạch: Thời gian hoàn thành trong 06 tháng kể từ ngày có Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

Trên đây là nội dung đề nghị thỏa thuận về nội dung nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Bắc (khu 1) xã Đồng Tuyển, thành phố Lào Cai. Đề nghị Sở Giao thông Vận tải - Xây dựng cho ý kiến bằng văn bản để UBND thành phố có cơ sở phê duyệt nội dung nhiệm vụ quy hoạch và triển khai các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT TU, HĐND thành phố;
- Lãnh đạo UBND thành phố;
- Các phòng: TC-KH, QLĐT, TN&MT;
- Trung tâm PTQĐ TP;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Đăng Khoa