

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2000

Địa điểm: Thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường



Lai Châu, 2024

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2000

Địa điểm: Thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường

- Cơ quan phê duyệt:

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

- Cơ quan thẩm định:

SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

- Đơn vị tư vấn:

**VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN
GIÁM ĐỐC**

Vũ Hồng Sơn

- **GIÁM ĐỐC:** Vũ Hồng Sơn
- **CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN:** Ths.KTS. Lưu Hoàng Tùng
- **ĐỒNG CHỦ NHIỆM:** Ths.KTS. Nguyễn Hữu Hoan
Ths.KTS. Phạm Trung Thành
- **THAM GIA THIẾT KẾ:**
 - Kiến trúc: Ths.KTS. Phạm Trung Thành (Chủ trì bộ môn)
KTS. Phạm Quang Anh
KTS. Phan Thị Thúy
 - Giao thông: KS. Nông Ngọc Quý (Chủ trì bộ môn)
 - Chuẩn bị kỹ thuật: ThS. KS. Phan Khánh Điệp (Chủ trì bộ môn)
 - Cấp nước: KS. Nguyễn Kim Thoa (Chủ trì bộ môn)
KS. Trần Thanh Tùng
 - Cấp điện, TTLL: ThS. KS. Võ Thanh Tùng (Chủ trì bộ môn)
KS. Nguyễn Tiến Chung
 - Thoát nước thải: ThS. KS. Phạm Trung Thành (Chủ trì bộ môn)
Ths.KS. Trần Thị Thuy
KS. Nguyễn Thị Thanh Phương
 - ĐMC: KS. Bùi Thị Thư (Chủ trì bộ môn)
Ths.KS. Hoàng Đình Giáp
 - Kinh tế: KS. Nguyễn Thị Hồng (Chủ trì bộ môn)
- **QUẢN LÝ KỸ THUẬT:**
Ths.KS. Nguyễn Văn Chì

MỤC LỤC

1. MỞ ĐẦU	1
1.1. Lời giới thiệu.....	1
1.2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.....	2
1.3. Mục tiêu lập quy hoạch.....	4
1.4. Cơ sở lập quy hoạch	4
1.5. Nguyên tắc lập quy hoạch.....	5
1.6. Vị trí, phạm vi, quy mô lập quy hoạch	5
2. HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH.....	7
2.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên.....	7
2.1.1. Đặc điểm địa hình:	7
2.1.2. Khí hậu:	7
2.1.3. Địa chất:	7
2.1.4. Thủy văn:	7
2.2. Hiện trạng sử dụng đất và đặc điểm kinh tế xã hội.....	7
2.2.1. Hiện trạng về dân số, kinh tế - xã hội:	7
2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất:	9
2.3. Hiện trạng văn hóa, kiến trúc cảnh quan	10
2.3.1. Hiện trạng văn hóa	10
2.3.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:	11
2.4. Hiện trạng hạ tầng xã hội	12
2.4.1. Công trình hành chính công cộng, thu mua dịch vụ.....	12
2.4.2. Công trình y tế, giáo dục	12
2.4.3. Công trình văn hoá, công viên cây xanh TDTT.....	12
2.4.4. Nhà ở.....	13
2.4.5. Công trình khác.....	13
2.4.6. Đánh giá chung:	13
2.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường	14
2.5.1. Hiện trạng giao thông:	14
2.5.2. Hiện trạng san nền và thoát nước mưa:	15
2.5.3. Hiện trạng hệ thống cấp nước	16
2.5.4. Hiện trạng cấp điện:	16
2.5.5. Hiện trạng hạ tầng viễn thông thụ động:	17
2.5.6. Hiện trạng thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang:	17
2.5.7. Hiện trạng môi trường:	18
2.6. Hiện trạng quản lý, phát triển đô thị (rà soát các dự án, đồ án quy hoạch)	18
2.7. Đánh giá tổng hợp.....	18
2.8. Những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch:	19
3. CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	20
3.1. Các Quy định của đồ án cấp trên:.....	20
3.1.1. Điều chỉnh Quy hoạch chung (QĐ 581/QĐ-UBND):	20
3.1.2. Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung (QĐ 2326/QĐ-UBND):	23

3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho đồ án.....	24
3.3. Tính chất và chức năng.....	26
3.3.1. Tính chất:.....	26
3.3.2. Chức năng:.....	26
3.4. Viễn cảnh.....	26
3.4.1. Đặt vấn đề:.....	26
3.4.2. Viễn cảnh:.....	27
3.5. Giải pháp quy hoạch.....	27
3.5.1. Nguyên tắc:.....	27
3.5.2. Ý tưởng quy hoạch:.....	28
3.5.3. Cơ cấu quy hoạch:.....	28
3.5.4. Phân khu chức năng phát triển.....	29
4. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	31
4.1. Quy hoạch sử dụng đất toàn khu	31
4.1.1. Quy hoạch sử dụng đất toàn khu	31
4.1.2. Cân bằng sử dụng đất theo các tiểu khu	33
4.2. Quy hoạch sử dụng đất theo phân khu phát triển.....	34
4.2.1. Tiểu khu 1: Khu đô thị sinh thái, dịch vụ, công viên văn hóa lễ hội.....	34
4.2.2. Tiểu khu 2: Khu đô thị dịch vụ, thương mại, sự kiện.....	34
4.2.3. Tiểu khu 3: Khu đô thị cửa ngõ, dịch vụ, công viên thể dục thể thao	35
4.2.4. Tiểu khu 4: Khu công viên sinh thái văn hóa cộng đồng.....	36
5. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	37
5.1. Nguyên tắc thiết kế	37
5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	37
5.2.1. Tổ chức không gian tổng thể:.....	38
5.2.2. Khu đô thị sinh thái, dịch vụ, công viên văn hóa lễ hội.....	38
5.2.3. Khu đô thị dịch vụ, thương mại, sự kiện.....	39
5.2.4. Khu đô thị cửa ngõ, dịch vụ, công viên thể dục thể thao	39
5.2.5. Khu công viên sinh thái văn hóa cộng đồng.....	39
5.3. Thiết kế đô thị.....	40
5.3.1. Mục tiêu và nhiệm vụ.....	40
5.3.2. Sơ đồ khung thiết kế đô thị tổng thể.....	42
5.3.3. Phân vùng không gian kiến trúc cảnh quan:	42
5.3.4. Tuyến, trục cảnh quan:.....	43
5.3.5. Hệ thống trung tâm:.....	44
5.3.6. Công trình điểm nhấn:.....	45
5.3.7. Cây xanh cảnh quan:.....	46
5.3.8. Quảng trường không gian mở:	48
5.3.9. Quy định chiều cao xây dựng công trình	49
5.3.10. Quy định mật độ xây dựng	50
5.3.11. Xác định khoảng lùi công trình.....	51

5.3.12. Phương hướng thiết kế công trình kiến trúc	51
5.3.13. Hệ thống cây xanh mặt nước	52
5.3.14. Bãi đỗ xe	52
5.3.15. Tổ chức không gian ngầm	52
6. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	53
6.1. Quy hoạch giao thông.....	53
6.1.1. Cơ sở và nguyên tắc:	53
6.1.2. Quy hoạch mạng lưới giao thông	54
6.1.3. Khối lượng thống kê hệ thống đường:	58
6.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa	58
6.2.1. Cơ sở thiết kế và nguyên tắc	58
6.2.2. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng	59
6.2.3. Quy hoạch nền xây dựng	59
6.2.4. Quy hoạch thoát nước mưa	60
6.2.5. Khối lượng chuẩn bị kỹ thuật	62
6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước.....	62
6.3.1. Cơ sở và nguyên tắc thiết kế.....	62
6.3.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước	62
6.3.3. Giải pháp cấp nước	63
6.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng đô thị.	64
6.4.1. Cơ sở thiết kế.....	64
6.4.2. Phụ tải điện	64
6.4.3. Giải pháp quy hoạch.....	65
6.4.4. Giải pháp quy hoạch chiếu sáng:	66
6.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động	66
6.5.1. Cơ sở thiết kế.....	66
6.5.2. Tiêu chí thiết kế.....	66
6.5.3. Chỉ tiêu và dự báo nhu cầu	67
6.5.4. Giải pháp quy hoạch:	67
6.6. Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải	68
6.6.1. Cơ sở thiết kế:	68
6.6.2. Tiêu chuẩn và ước tính lượng thải:	69
6.6.3. Hệ thống thoát nước thải:	69
6.7. Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn:	70
6.7.1. Tiêu chuẩn và ước tính khối lượng CTR:	70
6.7.2. Thu gom chất thải rắn:	71
6.8. Quản lý nghĩa trang.....	71
6.8.1. Tiêu chuẩn và dự báo nhu cầu	71
6.8.2. Giải pháp:.....	71
7. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	72
8. KINH TẾ ĐÔ THỊ	74
8.1. Nguyên tắc.....	74
8.2. Các chương trình dự án ưu tiên đầu tư.....	74
8.3. Nguồn lực thực hiện.....	75
9. KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ	76
9.1. Kết luận	76
9.2. Kiến nghị	76

THUYẾT MINH**QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2000**

Địa điểm: Thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường (Thuộc địa giới hành chính các phường: Tân Phong, Đông Phong, xã San Thàng thành phố Lai Châu và xã Bản Giang, Nùng Nàng huyện Tam Đường).

1. MỞ ĐẦU**1.1. Lời giới thiệu**

Tây Bắc là vùng đất rộng lớn có vị trí chiến lược đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng của cả nước, là vùng di sản với trầm tích văn hóa dân gian được hình thành, lưu giữ, phát triển lâu đời với những giá trị truyền thống lịch sử, văn hóa độc đáo, tiềm năng du lịch rất lớn. Lai Châu là tỉnh biên giới phía Tây Bắc của Tổ quốc, cách Thủ đô Hà Nội khoảng 450 km về phía Đông Nam, phía Tây Bắc giáp tỉnh Vân Nam của Trung Quốc, phía Tây giáp tỉnh Điện Biên, phía Đông và phía Đông Nam tiếp giáp với hai tỉnh Lào Cai và Yên Bái, phía Nam tiếp giáp với tỉnh Sơn La. Địa hình được tạo bởi những dãy núi chạy dài theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, có nhiều đỉnh núi cao như đỉnh Pu Sa Leng cao 3.096 m, đỉnh Bạch Mộc Lương Tử cao 3.046m,.. Núi đồi cao và dốc, xen kẽ nhiều thung lũng sâu và hẹp, phía Đông là dãy núi Hoàng Liên Sơn, phía Tây là dãy núi Sông Mã, giữa hai dãy núi trên là phần đất thuộc vùng núi thấp tương đối rộng lớn thuộc lưu vực sông Đà. Sông có nhiều thác ghềnh, dòng chảy lưu lượng lớn nên có tiềm năng thủy điện rất lớn. Là tỉnh có vị trí quan trọng về địa lý và an ninh quốc phòng.

Ngoài ra, Lai Châu được biết tới bởi sự đa dạng, phong phú trong văn hóa bản địa từ lễ hội truyền thống, phong tục tập quán, trang phục, ẩm thực, kiến trúc nhà đến làn điệu dân ca dân vũ... Ngoài sự giao thoa về văn hóa và cảnh quan thiên nhiên Lai Châu còn là mảnh đất có khí hậu điển hình của vùng nhiệt đới núi cao quanh năm mát mẻ, con người hiền hòa, thân thiện và mến khách... Đó là những điều kiện thuận lợi để Lai Châu khai thác phát triển loại hình du lịch như: tham quan, sinh thái, nghỉ dưỡng, nghiên cứu văn hóa gắn với những địa danh nổi tiếng: TP Lai Châu, đèo Ô Quy Hồ, cao nguyên Sìn Hồ, đồi chè Tân Uyên, Bạch Mộc Lương Tử, đỉnh Pu Si Lung, khu bảo tồn thiên nhiên Mường Tè, đỉnh Pu Ta Leng, cánh đồng Mường Than, quần thể hang động Pu Sam Cáp, Si Thâu Chải...

Thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu có vị trí quan trọng về mặt phát triển thương mại dịch vụ hàng hóa với thuận lợi nằm trên trục đường giao thông chính nối khu Tây Bắc với trung tâm phát triển kinh tế của cả nước là Hà Nội theo QL32, QL 4D và đường cao tốc Hà Nội - Lào Cai. Lợi thế của cửa khẩu quốc tế Ma Lù Thàng nối với khu vực Vân Nam - Trung Quốc, khẳng định tính chất trung tâm thương mại dịch vụ của Tỉnh và vùng phụ cận. Thành phố Lai Châu nằm trên tuyến du lịch: Hà Nội - Hoà Bình - Sơn La - Điện Biên Phủ - Lai Châu - Sa Pa - Lào Cai - Hà Nội. Với vị trí trung điểm, thành phố giữ vai trò quan trọng kết nối du lịch liên vùng, qua đó có nhiều cơ hội để phát triển du lịch dịch vụ cũng như mang hình ảnh của Lai Châu ra xa hơn với du khách trong nước và quốc tế.

Huyện Tam Đường - cửa ngõ của tỉnh Lai Châu với vị trí địa lý tương đối thuận lợi, đặc biệt tuyến đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai kéo dài đến Lai Châu. Tam Đường có nhiều đồi núi cao, nhiều suối, nguồn sinh thủy dồi dào và ổn định, có khí hậu, thổ nhưỡng phong phú, đa dạng đây là những điều kiện thuận lợi để phát triển các loại cây trồng nông - lâm nghiệp như trồng rừng, trồng cây lương thực, rau hoa màu. Đặc biệt là một số loại cây công nghiệp có giá trị kinh tế cao như: chè, thảo quả, mắc ca và các cây ăn quả ôn đới, thuận lợi cho phát triển ngành nuôi trồng thủy sản, thủy điện...Ngoài ra, thiên nhiên ưu ái

nơi đây có nhiều cảnh sắc đẹp như: Thác Cầu Mây, đỉnh đèo Hoàng Liên Sơn, thác Tác Tinh, động Tiên Sơn và nhiều điểm tham quan văn hóa đặc trưng của 12 dân tộc cùng sinh sống với nhiều nét văn hóa đặc sắc như: Bản Thảm, Sì Thâu Chải, Lao Chải... là tiềm năng lớn cho phát triển du lịch cộng đồng, sinh thái, thể thao mạo hiểm, văn hóa tâm linh. Hiện, một số khu du lịch thu hút đông đảo lượng khách tới tham quan, trải nghiệm.

Trong những năm qua, cùng với sự phát triển của vùng, tỉnh cùng với các lợi thế sẵn có, KTXH thành phố Lai Châu ngày càng phát triển về chất và lượng. Tuy nhiên, bên cạnh những điều tích cực, thành phố cũng phải đối mặt một số vấn đề cần giải quyết. Khi xu hướng ngày càng tăng trưởng về lượng khách cần đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng của khách du lịch tại chỗ của người dân và các địa phương khác trên toàn quốc. Đồng thời nhằm nâng cao chất lượng sống của người dân, phát huy thế mạnh của địa phương, khai thác bảo tồn giá trị văn hóa, quản lý xây dựng, mục tiêu hướng đến đô thị loại 2 trong tương lai. Vì vậy, năm 2019, thành phố đã tổ chức lập đồ án Quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận và được UBND tỉnh Lai Châu phê duyệt tại Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 20/05/2020. Nội dung đồ án đã giải quyết những vấn đề tồn tại, đề xuất những định hướng phát triển mới của thành phố đến năm 2035. Không gian thành phố được mở rộng về phía Tây, Tây Nam kết nối với huyện Tam Đường mở ra những dư địa mới phát triển nâng tầm trong tương lai. Đến năm 2035, thành phố Lai Châu có tính chất là:

- + Là trung tâm hành chính chính trị, trung tâm tổng hợp về kinh tế thương mại du lịch, đào tạo, y tế, văn hoá xã hội của thành phố Lai Châu và của tỉnh Lai Châu.
- + Là đô thị có vị trí an ninh quốc phòng của vùng Tây Bắc và quốc gia.
- + Là điểm trung gian kết nối giữa tỉnh Vân Nam Trung Quốc với các đô thị Việt Nam qua cửa khẩu Ma Lù Thàng.

Không gian đô thị được chia làm 6 khu vực kiểm soát phát triển: Khu trung tâm hành chính chính trị; Khu đô thị nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, dự trữ phát triển; Khu đô thị cửa ngõ, trung tâm thể dục thể thao, tổ chức sự kiện; Khu vực phát triển du lịch, bản làng, hang động; Khu vực nghỉ dưỡng, dược liệu, cây công nghiệp; Khu vực nông thôn.

1.2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

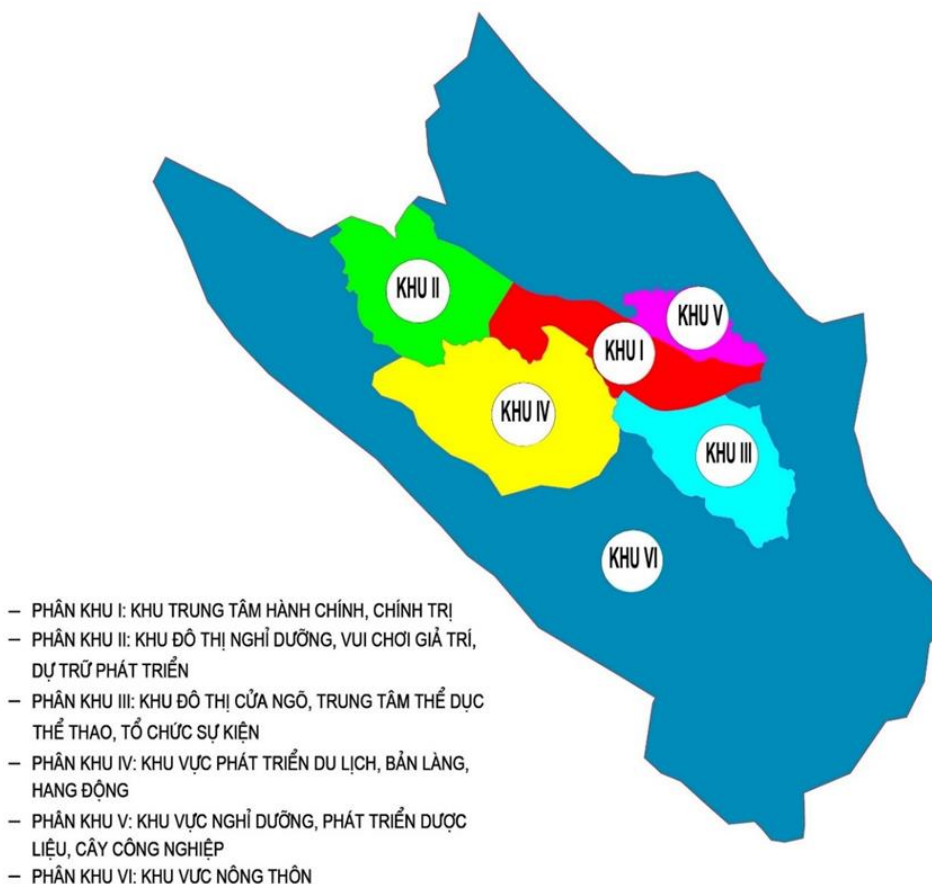
Thành phố Lai Châu là đô thị loại III trực thuộc tỉnh Lai Châu, là trung tâm hành chính, kinh tế - xã hội, chính trị của tỉnh Lai Châu, có vị trí chiến lược an ninh quốc phòng của tỉnh và vùng Tây Bắc, có vị trí đối ngoại và vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Lai Châu.

Căn cứ Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 20/05/2020 của UBND tỉnh Lai Châu (sau đây gọi tắt là QHCĐT 581). Để từng bước thực hiện, nhằm cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung của thành phố Lai Châu được phê duyệt, Phân khu 3 có tên gọi: Khu đô thị cửa ngõ, trung tâm thể dục thể thao, tổ chức sự kiện, thành phố Lai Châu đã được xác định trong đồ án QHCĐT 581.

Phân khu có ranh giới thuộc ranh giới hành chính phường Tân Phong, Đông Phong, xã San Thàng, thành phố Lai Châu và xã Bản Giang, Nùng Nàng huyện Tam Đường, dự kiến quy mô khoảng 1018,70 ha, dân số dự báo trong khu vực quy hoạch khoảng 33 780 người (đến năm 2035). Các xã San Thàng, Nùng Nàng, Bản Giang còn khá nguyên sơ nét độc đáo của của vùng Tây Bắc, đây sẽ là điểm hỗ trợ cho thành phố trong việc phát triển du

lịch trải nghiệm, du lịch văn hóa, phát triển bản sắc đô thị thành phố Lai Châu đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng của khách du lịch tại chỗ (người dân thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu) và các địa phương khác trên toàn quốc.

Phân khu 3 là khu vực phát triển đô thị mới của thành phố Lai Châu theo đồ án QHCĐT 581; lấy trục chính là trục trung tâm tuyến đường Đặng Văn Ngữ, phát triển đô thị mới theo hướng mô hình đô thị sinh thái có bản sắc văn hoá Tây Bắc, có không gian hiện đại kết hợp hệ thống hạ tầng xanh sinh thái đồi núi, cây xanh mặt nước, giao thông công cộng, hồ điều hoà để giảm phát thải và tiết kiệm năng lượng cho các hoạt động đô thị như thương mại, dân cư, dịch vụ, giao thông... Phát triển hệ thống trung tâm đô thị đã được xác định tính chất trung tâm chuyên ngành là sân vận động và nhà thi đấu đa năng tại khu vực cửa ngõ phía Nam của thành phố Lai Châu làm động lực phát triển kinh tế xã hội cho thành phố và Tỉnh Lai Châu nói chung.



Hình 1. Vị trí phân khu 3 trong tổng thể các phân khu Thành phố Lai Châu

Căn cứ theo Luật quy hoạch đô thị 2009, Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 20/05/2020 của UBND tỉnh Lai Châu, nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung đã được phê duyệt, Quy hoạch phân khu 3 có nhiệm vụ thực hiện các nội dung: phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị. Do đó, việc lập đồ án quy hoạch phân khu là hết sức cần thiết để quản lý phát triển đô thị và đầu tư trên địa bàn thành phố Lai Châu nói chung và khu vực nghiên cứu Phân khu 3 nói riêng theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị. Đồ án hoàn thành là cơ sở để quản lý xây dựng, thu hút đầu tư trên địa bàn và triển khai các quy hoạch cấp dưới theo luật quy định.

1.3. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035.
- Xây dựng mô hình khu đô thị sinh thái (ECO_CITY), nền tảng là hệ thống không gian xanh mở, các khu chức năng hỗn hợp, tiết kiệm năng lượng, đáp ứng nhu cầu về thể dục thể thao của tỉnh và thành phố, tổ chức sự kiện của thành phố Lai Châu nhằm quảng bá thương hiệu của địa phương trong khu vực, phát triển khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, từng bước để dân cư hưởng lợi từ quá trình đô thị hoá, hiện đại hoá.
- Tạo động lực phát triển đô thị về dịch vụ thương mại đầu tư khu vực cửa ngõ của thành phố, thu hút dự án đầu tư về chăm sóc sức khỏe, thể thao, dịch vụ tổ chức sự kiện, tăng trưởng phát triển KT-XH của thành phố Lai Châu nói riêng, là trung tâm tăng trưởng của Tỉnh Lai Châu nói chung.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

1.4. Cơ sở lập quy hoạch

1.4.1. Hệ thống văn bản pháp luật

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ban hành ngày 17/6/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/10/2018 về việc sửa đổi một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14;
- Nghị định số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng hợp nhất 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; 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 của Chính phủ 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 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 về quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, hướng dẫn nội dung về đánh giá môi trường chiến lược cho các đồ án quy hoạch;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 05 năm 2013 của Bộ Xây dựng về việc “ Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị”;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc “ Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị”;

- Quy chuẩn Việt Nam về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD) ban hành tại thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và phụ cận đến năm 2035;
- Quyết định số 1103/QĐ-UBND ngày 22/08/2022 của UBND tỉnh Lai Châu về việc giao nhiệm vụ tổ chức lập quy hoạch phân khu 3, tỷ lệ 1/2000;
- Quyết định số 1480/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán Đồ án quy hoạch phân khu 3 tỷ lệ 1/2000, địa điểm: Thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường.

1.4.2. Cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCXDVN 01:2021/BXD (Thông tư số 22/2019/TT-BXD);
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (QCVN 07:2016/BXD);
- Các tiêu chuẩn xây dựng khác có liên quan.

1.3.3. Cơ sở tài liệu, bản đồ

- Niên giám, sổ liệu thống kê, các tài liệu do các cơ quan ban ngành tỉnh Lai Châu, thành phố Lai Châu, các đơn vị hành chính xã, phường thuộc khu vực nghiên cứu cung cấp;
- Các tài liệu và số liệu khảo sát điều tra hiện trạng có liên quan;
- Hồ sơ các quy hoạch, dự án phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật có liên quan trên địa bàn;
- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ: 1/2.000 khu vực lập quy hoạch có xác nhận của cơ quan chức năng;
- Các tài liệu, số liệu kinh tế xã hội của thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường và ngành có liên quan.

1.5. Nguyên tắc lập quy hoạch

- Tuân thủ các định hướng Quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận quy định đối với phân khu 3 về các tính chất, chức năng, định hướng, chỉ tiêu...
- Khớp nối về quy hoạch không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với các dự án có liên quan, phù hợp với hiện trạng khu vực.
- Không gian quy hoạch kiến trúc phải đạt được các yêu cầu về tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống và làm việc đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn.
- Cơ cấu sử dụng đất hợp lý, thuận lợi cho việc phân chia các dự án và giai đoạn đầu tư xây dựng.

1.6. Vị trí, phạm vi, quy mô lập quy hoạch

a. Vị trí, phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

2. HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

2.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

2.1.1. Đặc điểm địa hình:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc ranh giới thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường nằm trong một thung lũng chạy dài từ Tây Bắc xuống Đông Nam, giữa 2 dãy núi Sừng Phai và Pu Sam Cáp dọc theo quốc lộ 4D. Địa hình tương đối bằng phẳng, với độ dốc trung bình 5-10%. Phía Tây và Tây Nam là các dãy núi cao, phía Bắc và Đông Bắc có xen kẽ địa hình bát úp với cao độ trung bình 940m. Phía Nam là cánh đồng lúa và đồi chè của nông trường Tam Đường cũ. Cao độ nền địa hình tự nhiên biến thiên trong khoảng: 838,6 ÷ 1172,8(m). Hướng dốc địa hình Tây Bắc – Đông Nam.

2.1.2. Khí hậu:

Đặc điểm khí hậu là mùa đông tương đối ẩm. Mùa hạ đến sớm từ tháng 3. Mùa mưa đến sớm từ tháng 4, kết thúc sớm vào tháng 9. Nhiệt độ cao nhất là 33,7o C, nhiệt độ thấp nhất là 0,4o C, Nhiệt độ trung bình năm là 19,2o C. Lượng mưa hàng năm khá lớn và phân bố gần như đều trong năm. Hướng gió chủ đạo là hướng gió Đông Nam, tốc độ trung bình 29m/s

2.1.3. Địa chất:

Địa chất của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch gồm ba tầng đá chính là tầng Vân Nam, tầng Diệp Vân Lục và tầng Diệp Đồng Giao. Thành phố có suối Sừng Phai và suối Nậm Ma chủ yếu thoát nước vào mùa mưa, lưu lượng không lớn, thoát theo hướng Tây Bắc xuống Đông Nam. Do đặc điểm nằm trên vùng núi đá vôi có nhiều hang động Castor nên lưu lượng và chất lượng nước dưới đất có khả năng liên quan rất lớn từ nguồn nước mặt và liên quan giữa các hang với nhau, tạo thành dòng chảy ngầm trong đô thị, có khả năng phát tán rộng các tác nhân gây ô nhiễm môi trường,...

2.1.4. Thủy văn:

- Do đặc điểm địa hình cao và dốc nên lượng nước tập trung chủ yếu về mùa mưa với lượng dòng chảy chiếm khoảng 60-80% tổng lượng dòng chảy trong năm.

- Khu vực phân khu 3 thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường có 2 suối chảy qua ở khu vực Tây Bắc và Đông Nam.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất và đặc điểm kinh tế xã hội

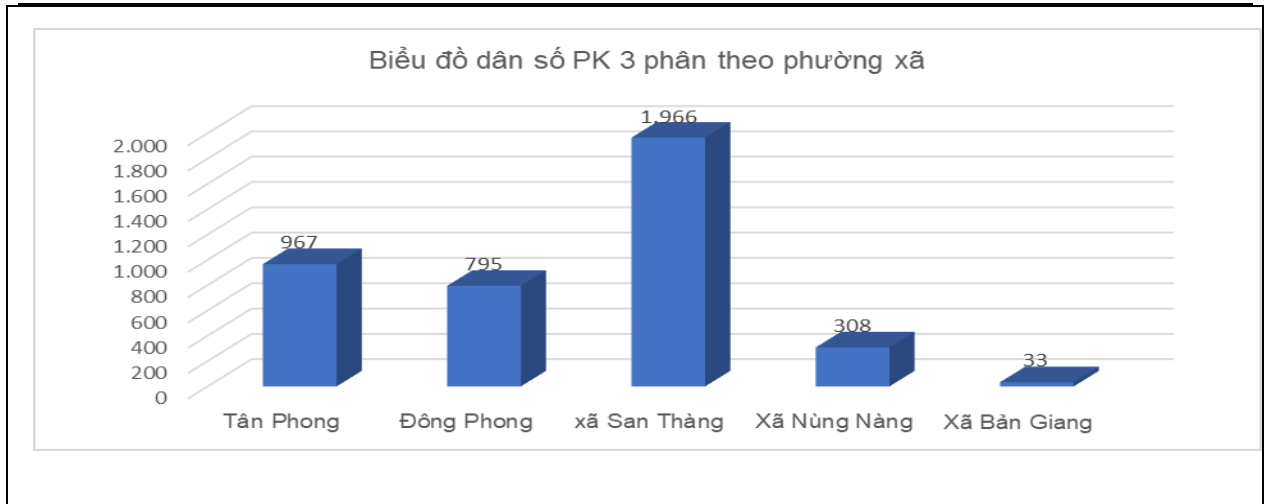
2.2.1. Hiện trạng về dân số, kinh tế - xã hội:

a. Hiện trạng dân số - lao động:

- Tổng dân số khu vực nghiên cứu hiện nay khoảng 4.069 người. Mật độ dân số trung bình 399 người/km², thấp hơn so với mật độ dân số trung bình của toàn thành phố (478ng/km²). Điều này cho thấy quỹ đất đai khu vực này vẫn còn khá lớn.

- Khu vực quy hoạch có nhiều dân tộc sinh sống. Trong đó, có 4 dân tộc chính: Kinh, Giáy, Thái, Mông, còn lại là các dân tộc khác. Đồng bào nơi đây vẫn giữ nguyên vẹn được bản sắc văn hóa của mình, tạo nên bản sắc riêng có không thể hòa lẫn.

- Tổng số người trong độ tuổi lao động khoảng 2.726 người, chiếm khoảng 67% tổng dân số. Lao động chủ yếu làm việc trong lĩnh vực nông nghiệp.



Bảng 01 Bảng diện tích, dân số khu vực quy hoạch năm 2023 theo phường, xã

TT	Danh mục	Diện tích (km ²)	Dân số (người)	Mật độ (người/km ²)
I	TP. Lai Châu	9,54	3.728	391
1	Tân Phong	0,78	967	1.240
2	Đông Phong	1,60	795	497
3	xã San Thành	7,16	1.966	275
II	H. Tam Đường	0,65	341	527
1	Xã Nùng Nàng	0,38	308	805
2	Xã Bản Giang	0,26	33	125
	Tổng	10,19	4.069	399

b. Hiện trạng phát triển kinh tế:

- Nông – lâm – thủy sản: tổ chức sản xuất nông thôn theo hướng phát triển kinh tế trang trại. Đã hình thành một số vùng sản xuất nông, lâm nghiệp tập trung, chuyên canh theo hướng sản xuất hàng hoá; Sản xuất lương thực tăng cả về diện tích, năng suất và sản lượng. Như mô hình chăn nuôi theo hướng trang trại chăn nuôi lợn tại Đông Phong, San Thành, mô hình nuôi thả cá tại San Thành. Nổi bật là mô hình sản xuất rau an toàn thủy canh ở xã San Thành, mô hình trồng hoa hồng với diện tích 63ha ở xã San Thành...

- Duy trì và cải tạo, thâm canh và phát triển cây chè, là loại cây có thế mạnh trong việc xuất khẩu hàng hoá. Xã hội hoá nghề rừng, chuyển cơ bản từ lâm nghiệp truyền thống sang phát triển lâm nghiệp xã hội mang tính cộng đồng, phát triển rừng kinh tế để phục vụ cho ngành công nghiệp chế biến.

- Các chuỗi liên kết sản xuất và tiêu thụ nông sản khá đa dạng về sản phẩm và đầu ra cũng ổn định, giúp người nông dân tăng năng suất, chất lượng cây trồng. Đây cũng là tiền đề quan trọng giúp các hợp tác xã tạo ra vùng nguyên liệu lớn, mở rộng sản xuất, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế. Điển hình Hợp tác xã hoa cây cảnh Lai Châu ở bản San Thành thuộc xã San Thành.

- Công nghiệp – TTCN: phát triển mạnh với các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo. Các làng nghề truyền thống địa phương bước đầu được khôi phục và phát triển góp phần tạo việc làm, tăng thu nhập cho người lao động như nghề dệt thổ cẩm của đồng bào Thái, Lào, Lự..., nghề làm bánh của đồng bào Giáy, nấu rượu của người H'Mông hay nghề mộc,

mây tre đan, nghề rèn hay nghề trạm bạc... Hiện nay, nghề làm bánh truyền thống của dân tộc Giáy ở bản San Thàng đã và đang được khôi phục phát triển.

- Thương mại – dịch vụ: hoạt động TM-DV được duy trì và phát triển ổn định đã đáp ứng được nhu cầu tiêu dùng của nhân dân.

- Ngoài ra, khu vực còn có tiềm năng trong khai thác và phát triển du lịch. Với nhiều dân tộc sinh sống, mỗi dân tộc đều có những nét riêng trong đời sống văn hoá truyền thống. Khám phá những nét văn hóa của đồng bào dân tộc là những điều vô cùng thú vị đối với du khách đến tham quan Lai Châu. Do đó, số lượng du khách đến Lai Châu ngày càng gia tăng, năm 2016 đón bình quân khoảng 98.037 lượt khách/năm tăng lên 125.414 khách/năm vào năm 2022.

2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất:

Tổng diện tích đất quy hoạch 1.018,7 ha, nằm trong phạm vi 5 phường, xã thuộc thành phố Lai Châu và huyện Tam Đường bao gồm:

- Thành phố Lai Châu: 953,9 ha, chiếm 93,64% tổng diện tích quy hoạch;
- + Phường Tân Phong: 77,9 ha, chiếm 7,67% tổng diện tích quy hoạch;
- + Phường Đông Phong: 160 ha, chiếm 15,71% tổng diện tích quy hoạch;
- + Xã San Thàng: 716 ha, chiếm 70,29% tổng diện tích quy hoạch;
- Huyện Tam Đường: 64,8 ha, chiếm 6,36% tổng diện tích quy hoạch;
- + Xã Nùng Nàng: 38,3 ha, chiếm 3,76% tổng diện tích quy hoạch;
- + Xã Bản Giang: 26,5 ha, chiếm 2,6% tổng diện tích quy hoạch.

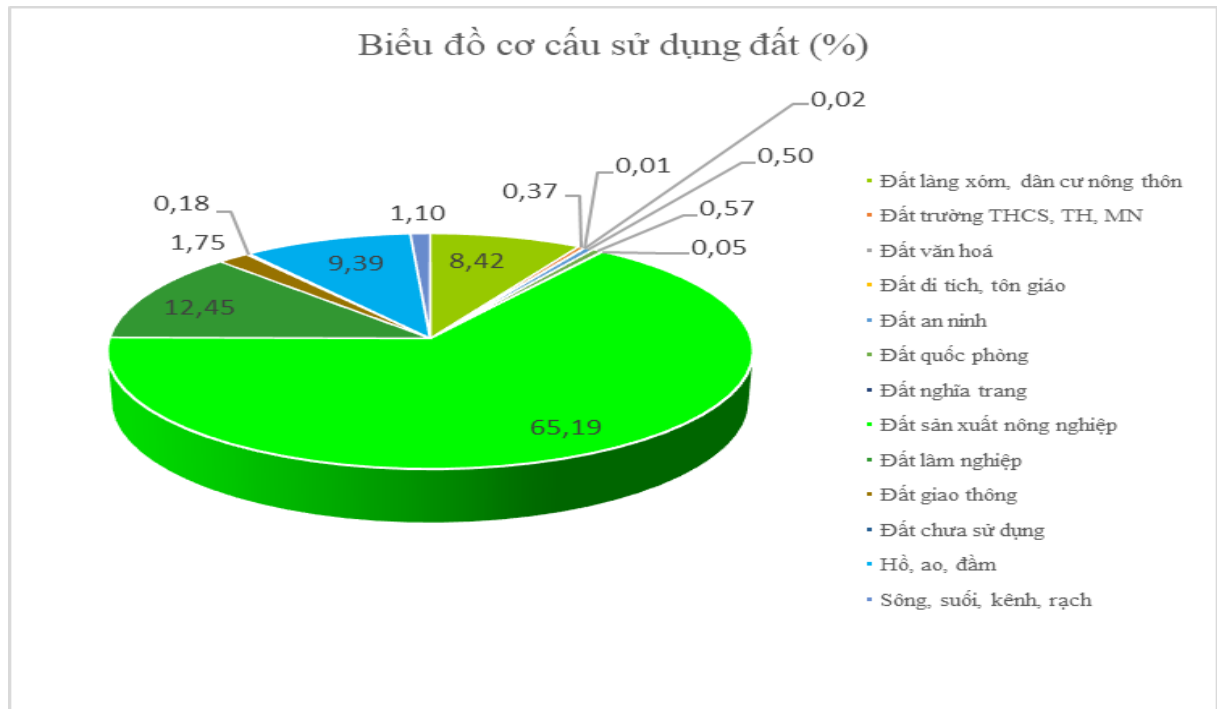
Khu vực quy hoạch hiện nay chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, ao hồ. Đất sản xuất nông nghiệp chiếm 65,19% tổng diện tích quy hoạch. Đất ở chủ yếu là làng bản với diện tích khoảng 85,79 ha, chiếm 8,42% tổng diện tích tự nhiên.

Tổng diện tích đất xây dựng: 119,11 ha, chiếm 11,69% tổng diện tích tự nhiên. Do đó, quỹ đất có thể khai thác, phát triển trong tương lai khá dồi dào.

Bảng 02 Bảng hiện trạng các loại đất trong phạm vi quy hoạch

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ng)
I	Diện tích đất xây dựng	119,11	11,69	292,73
1	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	85,79	8,42	210,84
2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	3,72	0,37	9,14
3	Đất văn hoá	0,13	0,01	0,32
4	Đất di tích, tôn giáo	0,25	0,02	
5	Đất an ninh	5,1	0,50	
6	Đất quốc phòng	5,76	0,57	
7	Đất nghĩa trang	0,49	0,05	
8	Đất giao thông	17,87	1,75	43,92
II	Đất khác	899,59	88,31	
1	Đất sản xuất nông nghiệp	664,11	65,19	

2	Đất lâm nghiệp	126,82	12,45	
3	Đất chưa sử dụng	1,86	0,18	
4	Hồ, ao, đầm	95,61	9,39	
5	Sông, suối, kênh, rạch	11,19	1,10	
	Tổng diện tích	1.018,70	100,00	



Bảng 03 Bảng diện tích đất khu vực quy hoạch phân theo phường, xã:

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Thành phố Lai Châu	953,9	93,64
1	Tân Phong	77,9	7,65
2	Đông Phong	160,0	15,71
3	xã San Thàng	716,0	70,29
II	Huyện Tam Đường	64,8	6,36
1	Xã Nùng Nàng	38,3	3,76
2	Xã Bản Giang	26,5	2,60
	Tổng	1.018,7	100,00

2.3. Hiện trạng văn hóa, kiến trúc cảnh quan

2.3.1. Hiện trạng văn hóa

- Chợ phiên vùng cao là nơi biểu hiện rất rõ những nét văn hoá đặc trưng của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Lễ hội đặc trưng: lễ hội Tú Ti là nét văn hóa đặc sắc của dân tộc Giáy xã San Thàng. Lễ hội Then Kin Pang là lễ hội của người Thái trắng, lễ hội thu hút nhiều cư dân trong vùng đến vui chơi, múa hát, lễ hội còn là dịp thi đánh đàn Tính Tẩu, các nhạc cụ hòa âm với các quả nhạc đồng tạo nên không khí vui tươi, rộn rã. Ngoài ra còn có lễ Hạng Khuống

của người Thái, lễ hội Gầu Tào của người Mông, lễ hội Háu Doong của người Giáy, lễ cơm mới, lễ hội hoa ban...

- Nghề thủ công truyền thống ở Lai Châu là nơi lưu giữ những giá trị văn hóa vật chất và tinh thần quý giá của mỗi dân tộc. Những làng nghề truyền thống được lưu giữ, trong đó đặc biệt phải kể đến những nghề như: dệt thổ cẩm của đồng bào Thái, Lào, Lự..., nghề làm bánh của đồng bào Giáy, nấu rượu của người H'Mông hay nghề mộc, mây tre đan, nghề rèn hay nghề trạm bạc....Hiện nay, nghề làm bánh truyền thống của dân tộc Giáy ở bản San Thàng đã và đang được khôi phục phát triển.

- Bản San Thàng được công nhận là bản văn hóa du lịch cộng đồng từ năm 2014. Đặc biệt, đến San Thàng, du khách sẽ bị cuốn hút bởi vẻ đẹp mộc mạc, đơn sơ của những hàng rào đá. Với bàn tay khéo léo, những viên đá muôn hình vạn trạng đó đã được xếp lại với nhau, tạo thành hàng rào đẹp đẽ trong mắt du khách thập phương. Nét độc đáo của hàng rào đá ở bản San Thàng, đó là được xếp đặt tự nhiên, chứ không cần vữa xi măng hay chát kết dính.

2.3.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:

- Phân khu 3 có vị trí Đông Nam thành phố Lai Châu, là khu vực thuộc ranh giới đô thị và nông thôn. Vì vậy, không gian kiến trúc cảnh quan rất đa dạng với nhiều hình thái khác nhau. Các khu vực thuộc phường Đông Phong, Tân Phong, kiến trúc cảnh quan đặc trưng bởi nhà lô phố, công trình hạ tầng xã hội xây dựng bám theo các tuyến đường đô thị Bùi Thị Xuân, Phạm Ngọc Thạch.

- Bên cạnh yếu tố kiến trúc đô thị, không gian cảnh quan nông thôn có vai trò quan trọng đóng góp vào việc tạo lập hình ảnh của thành phố Lai Châu nói chung và phân khu 3 nói riêng. Khu vực nông thôn các xã San Thàng, Nùng Nàng, Bản Giang với cảnh quan thiên nhiên hấp dẫn gồm có núi, rừng, hồ, suối, nông nghiệp...nằm đan xen với khu dân cư nông thôn. Hệ thống cảnh quan trong nông thôn tạo nên các mảng diện không gian xanh lớn đem lại một môi trường đô thị sinh thái, khoáng đạt trong lành cho khu vực phía Đông Nam thành phố Lai Châu. Phân bố dân cư khu vực phân tán theo đặc điểm địa hình. Kiến trúc nhà ở trong khu vực nông thôn mang hơi hướng nhà của đồng bào dân tộc truyền thống tạo nên nét văn hóa riêng, rõ rệt.

- Nhìn chung, kiến trúc cảnh quan phân khu 3 có nhiều tiềm năng, đặc biệt là cảnh quan thiên nhiên có thể khai thác sâu hơn để mang lại hình ảnh mới hấp dẫn cho phía Đông Nam thành phố trong tương lai, cũng như góp phần đem lại một không gian sống tốt cho người dân đô thị. Đối với khu vực nông thôn cần chú trọng khai thác các yếu tố cảnh quan tự nhiên (đồi núi, rừng, suối,...) kết hợp với giải pháp thiết kế đô thị, thiết kế cảnh quan để hình thành các công viên chuyên đề phục vụ hoạt động vui chơi, thăm quan, quảng bá du lịch thành phố. Cần tiếp tục duy trì khu vực cảnh quan nông nghiệp, kết hợp với giải pháp thiết kế cảnh quan để phát triển dịch vụ du lịch. Kiến trúc công trình khuyến khích phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống bản làng Tam Đường, Tây Bắc kết hợp xu thế hiện đại để tạo dựng các điểm nhấn kiến trúc độc đáo tại các khu vực cửa ngõ đô thị, khu trung tâm, dọc các trục đường chính, không gian mở,...Sự kết hợp giữa kiến trúc và cảnh quan được chú trọng sẽ đem lại một sức sống mới cho không gian đô thị cũng như tạo lập được những giá trị đặc trưng riêng của khu trung tâm thành phố trong tương lai.

2.4. Hiện trạng hạ tầng xã hội

2.4.1. Công trình hành chính công cộng, thương mại dịch vụ

- Các công trình hành chính, công cộng: trụ sở các cơ quan hành chính được đầu tư xây dựng và cải tạo lại khá kiên cố và khang trang; có tầng cao từ 1-3 tầng, theo lối kiến trúc công sở.

- Trên các trục đường lớn là hệ thống các công trình thương mại dịch vụ, kinh doanh tư kết hợp nhà ở, đảm bảo cung cấp cho nhu cầu mua bán của người dân.

2.4.2. Công trình y tế, giáo dục

- Mạng lưới y tế được bố trí phù hợp với quy mô phường, xã tạo điều kiện thuận lợi cho người dân được tiếp cận và hưởng thụ các dịch vụ chăm sóc sức khỏe tốt. Hầu hết các cơ sở y tế được quan tâm đầu tư với các trang thiết bị mới. Tuy nhiên, để đáp ứng tốt hơn yêu cầu khám chữa bệnh của nhân dân, các cơ sở y tế cần được nâng cấp, bổ sung thêm các trang thiết bị hiện đại.

- Trong khu vực nghiên cứu đã xây dựng hệ thống giáo dục đầy đủ từ cấp mầm non đến tiểu học, THCS. Các công trình giáo dục được xây dựng tương đối khang trang đã đáp ứng được nhu cầu dạy và học đồng thời đảm bảo theo quy mô dân số và theo ranh giới hành chính phường, xã. Các công trình giáo dục như: trường THCS Tân Phong, trường tiểu học Tân Phong, trường THCS Đông Phong, trường tiểu học San Thành... đáp ứng được nhu cầu thiết yếu của người dân trong khu vực.

- Trong giai đoạn tới, với định hướng phát triển đô thị, việc hình thành các khu dân cư mới đòi hỏi phải xây dựng thêm hệ thống các trường học đảm bảo phục vụ nhu cầu của người dân đồng thời đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn.

2.4.3. Công trình văn hoá, công viên cây xanh TDTT

a. Công trình văn hóa:

- Các công trình văn hóa cơ bản đầy đủ, gồm nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng phục vụ các hoạt động văn hóa, lễ hội truyền thống của người dân đô thị, nông thôn trong khu vực lập quy hoạch. Ngoài ra, phía Đông Bắc xã Sang Thành có nhà thờ giáo xứ Duy Phong là công trình tôn giáo cần có giải pháp tôn tạo, bảo vệ, đáp ứng nhu cầu văn hóa của địa phương. Đặc biệt, trong khu vực bản San Thành được công nhận là bản văn hóa du lịch cộng đồng từ năm 2014, nơi lưu giữ và phát huy nhiều giá trị văn hóa truyền thống bản địa. Là khu vực giàu giá trị văn hóa, trong quá trình phát triển cần có những giải pháp quy hoạch bảo tồn và phát huy để tạo ra các không gian đô thị giàu bản sắc và đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa của người dân.

- Các công trình văn hóa cơ bản đáp ứng được nhu cầu của người dân, gồm các nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng là nơi diễn ra các hoạt động văn hóa. Đặc biệt, Bản San Thành được công nhận là bản văn hóa du lịch cộng đồng từ năm 2014.

b. Công viên, cây xanh – TDTT:

- Mặc dù là khu vực có quỹ đất trống lớn nhưng hệ thống cây xanh công viên, thể dục thể thao phục vụ người dân chưa được đầu tư xây dựng phù hợp. Vì vậy, khi lập quy hoạch cần quan tâm đến việc bổ sung mạng lưới cây xanh đáp ứng nhu cầu của các khu dân cư hiện trạng và xây dựng mới. Mặt khác, cần khai thác yếu tố cảnh quan đồi núi, hồ, suối,

nông nghiệp phát triển thành các công viên chuyên đề hấp dẫn vừa đáp ứng các hoạt động vui chơi, tham quan, du lịch cũng như đóng vai trò cải thiện vi khí hậu.

- Trong khu vực nghiên cứu có các sân TDTT để phục vụ nhân dân. Tuy nhiên, chỉ là các sân chơi tự phát, chưa được quy hoạch cụ thể. Hệ thống cây xanh hiện chưa có. Do đó, trong giai đoạn tới, cần định hướng quy hoạch tại vị trí thuận tiện và có diện tích phục vụ đảm bảo đạt tiêu chuẩn.

2.4.4. Nhà ở

Nhà ở trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được phân bố theo mô hình tuyến-điểm trên cơ sở ranh giới hành chính và địa hình của khu vực đô thị và nông thôn. Đối với phường Tân Phong, Đông Phong, nhà ở phân bố dọc theo các tuyến đường đô thị, ngõ dân sinh. Diện tích nhà ở giao động trung bình trong khoảng 60m²-250m²/hộ. Nhà ở chủ yếu xây dựng từ 1-3 tầng, kiên cố, kiến trúc nhà phố hiện đại. Khu vực xã San Thàng, Nùng Nàng, Bản Giang, hệ thống nhà ở nông thôn phân bố theo điểm, nằm phân tán trải dài trên ranh giới các xã. Khu vực có xu hướng đô thị hóa cao như dọc trục Đặng Văn Ngữ, nhà ở hai bên đường phát triển theo dạng nhà phố. Còn lại, các khu vực khác phân bố theo mô hình cụm theo các bản làng nằm đan xen với không gian nông nghiệp liên kết với nhau bằng mạng lưới đường nông thôn, đường nội đồng. Nhà ở trong khu vực chủ yếu xây dựng theo dạng nhà truyền thống kết hợp với ao, vườn xung quanh phù hợp với mô hình sản xuất nông nghiệp. Quy mô diện tích mỗi hộ dân trung bình khoảng 200m² – 500m²/hộ, tầng cao xây dựng từ 1 tầng đến 2 tầng.

Theo định hướng Quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận, phường Tân Phong, phường Đông Phong, xã Sang Thàng, xã Nùng Nàng và xã Bản Giang sẽ trở thành đô thị mở rộng của thành phố với nhiều chức năng mới. Do đó, việc điều chỉnh, sắp xếp lại không gian các khu ở và bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chí đô thị tại khu vực này là cần thiết tất yếu. Điều này sẽ tác động một phần đến không gian định cư truyền thống của người dân khu vực đặc biệt là các bản làng truyền thống. Vì vậy, khi quy hoạch lại các khu dân cư hiện hữu cần phân tích, lựa chọn các khu vực cải tạo chỉnh trang, di dời tái định cư sao cho phù hợp với định hướng chung của thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường cũng như mang lại sự hài hòa, tiện nghi hơn đối với các khu ở hiện hữu.

2.4.5. Công trình khác

- Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có một số công trình có tính chất đặc biệt như: Doanh trại quân đội; cảnh sát cơ động; trại cải tạo tỉnh Lai Châu, trại tạm giam tỉnh Lai Châu. Các công trình về cơ bản giữ nguyên về quy mô, tính chất, chức năng. Trong quá trình phát triển đô thị, cần quan tâm đến không gian cảnh quan xung quanh công trình tạo sự liên kết hài hòa.

- Trong khu vực nghiên cứu có một số công trình có tính chất đặc biệt như: doanh trại quân đội, trạm cảnh sát cơ động, trại cải tạo tỉnh Lai Châu, trại tạm giam tỉnh Lai Châu.

2.4.6. Đánh giá chung:

Hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kinh tế trong phân khu 3, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường được xây dựng khá đồng bộ, đáp ứng các nhu cầu tối thiểu của người dân. Các công trình được đầu tư đồng bộ, đảm bảo bán kính phục vụ cũng như tạo điều kiện thuận lợi của người dân khi tham gia các hoạt động làm việc, học tập, nghỉ ngơi, mua sắm... Trong

tương lai, phân khu 3 tiếp tục đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kinh tế theo tiêu chí đô thị loại 2 và cần chú trọng một số vấn đề như sau:

- Dành các quỹ đất trống trong thành phố phát triển bổ sung các công trình hạ tầng xã hội như trường học, nhà trẻ, nhà văn hóa, công viên TDTT theo tiêu chí đô thị loại 2 nhằm phục vụ nâng cao hơn nữa đời sống của người dân.

- Tăng cường đầu tư các không gian tự nhiên hiện hữu (đồi núi, lâm viên, rừng, nông nghiệp) thành các không gian xanh công cộng phục vụ đô thị, thu hút các hoạt động cộng đồng của người dân và khách du lịch.

- Các khu vực dân cư cũ hiện hữu phát triển phân tán theo cấu trúc làng xã đô thị hóa cần chú trọng đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật hạ tầng xã hội đáp ứng tiêu chí đô thị, đảm bảo tính kết nối đồng bộ với các khu vực lân cận.

- Một số vị trí quỹ đất phát triển mới trong thành phố ưu tiên phát triển các công trình dịch vụ cấp đô thị, khu ở sinh thái... mục đích tạo thêm nguồn vốn cũng như đáp ứng nhu cầu ở, dịch vụ và tạo lập những không gian mới, hấp dẫn của thành phố tương lai.

2.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường

2.5.1. Hiện trạng giao thông:

a. Kết nối giao thông đối ngoại

- Quốc lộ 4D (QL.4D): tuyến ở phía Bắc nằm ngoài ranh giới khu vực nghiên cứu, là tuyến đường trục đối ngoại quan trọng nhất trong quan hệ vùng và góp phần phát triển kinh tế của thành phố Lai Châu cũng như khu vực nghiên cứu. Tuyến đi qua thành phố tiêu chuẩn đường đô thị, toàn bộ mặt đường được thảm bê tông nhựa.

- Đường tỉnh 128 (ĐT.128): nối khu vực nghiên cứu với huyện Sìn Hồ, tuyến đạt tiêu chuẩn đường cấp IV miền núi với nền đường rộng 7.5m, mặt đường rộng 5,5m.

b. Giao thông trong khu vực

- Đường liên khu: là tuyến đường Đặng Văn Ngữ kết nối từ quốc lộ 4D đi Thị trấn Tam Đường. Tuyến đạt tiêu chuẩn cấp III miền núi với mặt đường rộng 5,5-7m, đường BTN chất lượng tương đối tốt.

- Đường liên xã: là tuyến đi sát ranh giới phía Đông của khu vực nghiên cứu, tuyến kết nối các xã với trung tâm thành phố. Tuyến đạt tiêu chuẩn cấp V miền núi với mặt đường rộng 3,5-5,5m.

- Đường nội bộ: là các tuyến liên thôn, trục thôn, đường chính khu vực dân cư chủ yếu phát triển ở khu vực dân cư trung tâm xã, hầu hết đã và đang trong quá trình bê tông hóa. Bề rộng đường từ 3-5m. Tuy nhiên mật độ thưa thớt.

c. Đánh giá hệ thống giao thông

- Hệ thống giao thông đối ngoại (QL.4D và ĐT.128) đi qua khu vực trung tâm thành phố và kết nối với các huyện lân cận, đang được chú trọng đầu tư nâng cấp.

- Khu vực nghiên cứu nằm giáp ranh với khu vực trung tâm thành phố hiện hữu và kết nối thuận lợi qua đường Đặng Văn Ngữ đến thị trấn Tam Đường tạo điều kiện thuận lợi trong việc thông thương, giao lưu phát triển kinh tế xã hội, văn hóa.

- Bề rộng mặt đường Đặng Văn Ngữ nhỏ, chưa đáp ứng nhu cầu vận tải trong tương lai. Hệ thống giao thông nội bộ phát triển tự do, nhiều tuyến chưa đạt chuẩn đường đô thị hệ thống tiện ích kèm theo (cây xanh, chiếu sáng, hạ tầng kỹ thuật đô thị) chưa được xây dựng đồng bộ.

- Khu vực dự kiến phát triển đô thị được hình thành trên nền hạ tầng làng xã nông thôn nên cần nguồn lực đầu tư lớn xây dựng hệ thống giao thông. Công trình đầu mối hạ tầng chưa có.

2.5.2. Hiện trạng san nền và thoát nước mưa:

a. Cao độ nền:

- Khu vực nghiên cứu có địa hình khá đa dạng bao gồm vùng thung lũng bằng phẳng phân bố ở phía Bắc và phía trung tâm, đồi núi phân bố ở phía Tây và phía Đông, xen kẽ nhiều ao, hồ, kênh mương, khe suối...

- Cao độ nền các khu vực hiện trạng đã xây dựng: $+(715,00 \div 935,00)\text{m}$.

- Hướng dốc nền địa hình: Tây Bắc – Đông Nam.

- PK3 nằm ở phía Đông Nam của TP Lai Châu là vùng đệm chứa nước vừa là vùng chuyển tiếp nước mưa từ trung tâm TP về các sông suối chính sau đó thoát ra sông Nậm Mu ở phía Nam. Vì vậy khi phát triển xây dựng cần giữ lại các không gian mặt nước, trục tiêu thoát nước tự nhiên, bảo vệ các hàng lang thoát nước...

b. Thoát nước mưa:

- Khu vực mới chỉ đầu tư được một số đoạn cống thoát nước trên các phố: Phạm Ngọc Thạch, Lê Lợi, Bùi Thị Xuân,...

- Các khu vực còn lại hầu như chưa có hệ thống thoát nước.

- Bao gồm 3 lưu vực thoát nước chính thoát về 3 suối rồi thoát về phía Nam ra sông Nậm Mu.

- Khuyến nghị khu phát triển đô thị cần có nhiều không gian trống, hồ nước điều hòa để đảm bảo thoát nước cho thành phố đặc biệt những thời điểm mưa lũ (đặc điểm của vùng núi cao, mùa lũ lượng mưa rất lớn...)

c. Đánh giá hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:

* Thuận lợi:

- Độ dốc địa hình lớn, thuận lợi tiêu thoát nước mưa tự chảy.

- Hệ thống thoát nước mưa đã được quan tâm đầu tư trên khắp địa bàn khu vực nghiên cứu.

- Khu vực phân khu 3 ít chịu ảnh hưởng thiên tai: sạt lở, bão...

* Khó khăn:

- Là khu vực trung tâm của thành phố Lai Châu, mật độ xây dựng cao và các tuyến đường đã ổn định, khi cải tạo các tuyến cống thoát nước sẽ ảnh hưởng đến các hoạt động sản xuất, sinh hoạt của người dân. Khó khăn trong việc mở rộng không gian hạ tầng ngầm cho cống thoát nước.

- Các suối thoát nước chính của khu vực ngày càng bị thu hẹp bề rộng, làm chậm khả năng thoát nước vào mùa mưa.

2.5.3. Hiện trạng hệ thống cấp nước

Hiện nay, trên địa bàn thành phố Lai Châu có 03 trạm cấp nước sạch sinh hoạt, tổng công suất khai thác là 18.000 m³/ng.đêm, trong đó:

Nhà máy xử lý và cấp nước sinh hoạt của Thành phố được đặt tại xã San Thàng, công suất 16.000m³/ng.đêm.

Trạm xử lý và cấp nước sinh hoạt đặt tại tổ dân phố số 2, phường Quyết Tiến, công suất 1.000m³/ng.đêm.

Trạm xử lý và hệ thống cấp nước sinh hoạt đặt tại tổ dân cư số 8, phường Quyết Thắng, công suất 1.000m³/ng.đêm.

Dân cư phường Tân Phong, Đông Phong và dọc tuyến đường Đặng Văn Ngữ đã được cấp nước sạch của nhà máy.

Tỷ lệ dân số được sử dụng nước sạch đạt: 99%.

Tỷ lệ thất thoát nước của nhà máy là: 21,2%.



CS: 16.000m³/ngđ



CS: 1.000m³/ngđ



CS: 1.000m³/ngđ

2.5.4. Hiện trạng cấp điện:

a. Nguồn điện:

Nguồn điện cung cấp cho khu vực nghiên cứu được lấy trực tiếp từ lưới điện Quốc gia thông qua trạm biến áp 110kV Phong Thổ (E29.1) 110/35/22-(25+16)MVA đặt tại tổ 23, phường Đông Phong, thành phố Lai Châu. Hiện máy T1, T2 đang mang tải khoảng 66%. Trạm 110kV Phong Thổ được cấp điện tuyến đường dây mạch vòng trạm biến áp 220kV Than Uyên - Phong Thổ - Mường So - Nậm Na 2 - TĐ Lai Châu - Trạm 110kV Tuần Giáo (Điện Biên). Hệ thống cấp điện luôn được đảm bảo đủ tải để cấp điện. Nguồn dự phòng cho thành phố là các tổ máy phát Diesel có công suất (500+563+250) kVA. Ngoài ra, hệ thống lưới điện còn các cấp điện áp 35kV, 22kV.

b. Lưới điện, trạm trung thế và hạ thế:

- Khu vực nghiên cứu được cấp điện qua 3 lộ 471 có liên kết mạch vòng với lộ 474 và lộ 372. tổng chiều dài lưới trung áp trong ranh giới khoảng 19,92 km.

- Trong ranh giới có 25 trạm biến áp (35,22)/0,4kV cấp điện cho toàn bộ khu vực. Mạng lưới hạ áp của khu vực nghiên cứu đi nổi dùng dây nhôm, có tiết diện 25 ÷ 120 mm².

- Hiện nay, phần lớn đường dây trung áp là dây trên không, cáp ngầm chủ yếu là các nhánh rẽ cấp cho phụ tải khách hàng và ở đầu các xuất tuyến trung áp sau trạm 110kV.

- Lưới điện chiếu sáng đã được phủ kín các trục đường chính và trục nhánh đến từng tổ dân phố và ngõ xóm.

c. Đánh giá hiện trạng:

Trạm 110kV đang non tải máy T1 thường xuyên đề dự phòng giảm tổn thất. Lưới trung thế ngoài lộ 372 đầy tải thì các lộ còn lại vận hành bình thường. Trong khu vực nghiên cứu thì chủ yếu lưới điện đi trên không, gây mất mỹ quan đô thị.

2.5.5. Hiện trạng hạ tầng viễn thông thụ động:

a. Chuyển mạch:

Hệ thống chuyển mạch trong khu vực thiết kế nằm trong hệ thống chuyển mạch chung của thành phố Lai Châu, trực tiếp từ điểm chuyển mạch của Thành Phố Lai Châu.

b. Mạng Truyền dẫn:

Giáp ranh giới phía Bắc có tuyến cáp quang liên tỉnh Điện Biên (Mường Lay) - Lai Châu - Lào Cai (Sa Pa) nằm trên đường 4D. Hệ thống truyền dẫn nội tỉnh chạy dọc trục Đặng Văn Ngữ,...

c. Trạm thu phát sóng:

Tổng số trạm thu phát sóng (BTS) VNPT trong vực nghiên cứu khoảng 41 trạm, chủ yếu là cột A2b; A1b; A2a.

d. Đánh giá hiện trạng:

Còn tồn tại cùng 1 tuyến đường nhưng có đoạn cáp đi ngầm, có đoạn cáp đi treo; cùng 1 tuyến đường nhưng phía bên phải đường đi cáp ngầm, phía bên trái đường đi cáp treo; Tỷ lệ hạ ngầm còn thấp.

2.5.6. Hiện trạng thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang:

a. Thoát nước thải:

Thành phố Lai Châu chưa có hệ thống thoát nước thải riêng, một số khu dân cư đã xây dựng hệ thống thu gom nước mưa và nước thải riêng biệt tuy nhiên hệ thống thoát nước thải chưa được đồng bộ. Trong khu vực nghiên cứu dân cư sống rải rác, nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại sau đó thu gom cùng với nước mưa thoát theo hệ thống cống chung rồi xả ra các ao, hồ.

b. Chất thải rắn (CTR):

Trong khu vực nghiên cứu một số hộ dân nằm sát đường Phạm Ngọc Thạch và Đặng Văn Ngữ, chất thải rắn đã được đơn vị dịch vụ công ích tổ chức thu gom và vận chuyển đến bãi chôn lấp. (ở khu vực bản Phan Lìn – xã Sang Thàng quy mô khoảng 4ha). Các khu vực còn lại dân cư sống rải rác, chất thải rắn được các hộ dân tự phân loại sau đó đốt và chôn sau vườn.

c. Nghĩa trang:

Trong khu vực nghiên cứu không có nghĩa trang tập trung Chỉ có một số nghĩa trang nhỏ lẻ chôn ven các đồi không tập trung. Thành phố hiện tại có 01 nghĩa trang tập trung có diện tích 20,7 ha, nằm ở phía Đông Nam.

d. Đánh giá hiện trạng:

Tại 5 điểm quan trắc nước dưới đất, có chất lượng tốt, chưa có dấu hiệu ô nhiễm. Tuy nhiên về lâu dài cần xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Bãi chôn lấp CTR hiện nay đã khá đầy cần xây dựng hoàn thành giai đoạn 2 của dự nhằm giảm tải sức ép cho khu vực chôn lấp giai đoạn 1.

2.5.7. Hiện trạng môi trường:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong ranh giới hành chính các phường: Tân Phong, Đông Phong, xã San Thàng thành phố Lai Châu và xã Bản Giang, Nùng Nàng huyện Tam Đường. Nhìn chung chất lượng môi trường trong khu vực còn khá tốt, chưa có các nguồn thải tập trung, gây ảnh hưởng tiêu cực lớn đến môi trường. Không khí còn khá trong lành, dễ chịu, phù hợp cho các hoạt động phát triển dịch vụ, du lịch, tham quan, nghỉ dưỡng;

Trong những năm qua, với việc phát triển kinh tế, các áp lực đến từ hoạt động sinh hoạt, sản xuất cũng gia tăng. Nước thải, chất thải gia tăng cũng gây các áp lực lên môi trường đất, nước, không khí trong vùng.

2.6. Hiện trạng quản lý, phát triển đô thị (rà soát các dự án, đồ án quy hoạch)

Bảng 04 Các đồ án, dự án đang triển khai trên địa bàn Phân khu 3, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường

Stt	Tên đồ án, dự án	Quy mô	Vị trí
1	Tuyến đường Lê Lợi nối dài		Phường Đông Phong, Tân Phong và xã San thàng
2	Khu đô thị mới	122Ha	Xã San Thàng

Các quy hoạch, dự án đang trong giai đoạn xin chủ trương, nghiên cứu về cơ bản đã bám sát theo quy định của đồ án Quy hoạch chung thành phố Lai Châu phê duyệt và đồ án Quy hoạch phân khu phân khu 3 đang triển khai. Các quy hoạch, dự án khi đi vào triển khai thực hiện sẽ góp phần hoàn thiện hơn không gian tổng thể của khu vực trung tâm thành phố Lai Châu nói chung và phân khu 3 nói riêng, cung cấp thêm các dịch vụ về dịch vụ thương mại, nhà ở, công viên cây xanh, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật phục vụ người dân trong đô thị. Tuy nhiên, để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong một không gian tổng thể chung của trung tâm thành phố Lai Châu và vùng phụ cận, các đồ án triển khai quy hoạch chi tiết 1/500, dự án cần tuân thủ các nguyên tắc sau:

- Tuân thủ các quy định về tính chất chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy định tại Quy hoạch phân khu 3, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường.
- Đảm bảo tính kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, không gian kiến trúc cảnh quan với các khu vực hiện trạng, khu chức năng có vị trí liên kề.
- Khuyến khích các đồ án chi tiết, dự án có tính chất chức năng về công cộng, ở, công viên đô thị, công viên đơn vị ở...khai thác các yếu tố về giá trị văn hóa, thiên nhiên, cảnh quan của khu vực để tạo ra sức hấp dẫn tính cạnh tranh, chất lượng cao, mang đặc trưng riêng của thành phố Lai Châu và huyện Tam Đường.

2.7. Đánh giá tổng hợp

ƯU ĐIỂM: Quỹ đất xây dựng rộng lớn có thể đáp ứng những yêu cầu mới về phát triển đô thị của thành phố và vùng phụ cận.	NHUỘC ĐIỂM: Địa hình chia cắt bởi đồi núi, ao hồ. Là khu vực trũng thấp, nguy cơ úng ngập cao, yêu cầu khối lượng đào đắp lớn để
---	---

Kết nối thuận lợi với trung tâm thành phố Lai Châu. Với khoảng cách như vậy thuận lợi cho việc hỗ trợ, chia sẻ những chức năng mới còn thiếu đối với trung tâm thành phố. Cảnh quan thiên nhiên đa dạng, hấp dẫn với núi, đồi, hồ, suối, nông nghiệp tạo môi trường sinh thái và điều hòa vi khí hậu. Văn hóa truyền thống đặc trưng mang lại sức hút cho đô thị.	chuẩn bị nền khi triển khai đầu tư xây dựng. Dân cư phân bố rải rác, khó khăn trong việc kết nối, hỗ trợ đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội một cách đồng bộ. Hạ tầng kỹ thuật chưa được đầu tư bài bản (vấn đề giao thông, cấp thoát nước, vệ sinh môi trường....).
CƠ HỘI: Được xác định là đô thị sự kiện phía Đông Nam thành phố Lai Châu theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và phụ cận đến năm 2035. Đất đai rộng lớn, cảnh quan, văn hóa đa dạng tạo ra nhiều dư địa phát triển. Hệ thống hạ tầng liên kết vùng, liên tỉnh trong tỉnh Lai Châu đang được đầu tư mạnh mẽ tạo sự kết nối thuận lợi đến khu vực. Thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường là 02 địa danh nổi tiếng về phát triển đô thị, dịch vụ, du lịch văn hóa và công đồng của tỉnh. Xu hướng đầu tư lên các vùng Tây Bắc nói chung, tỉnh Lai Châu nói riêng ngày càng mạnh gắn với những giá trị sinh thái văn hóa, chăm sóc sức khỏe, khí hậu trong lành.	THÁCH THỨC: Địa hình trũng thấp, nhiều ao hồ, suối chia cắt không gian khu vực. Là vùng trữ nước phía Đông Nam của thành phố Lai Châu, nguy cơ ngập úng, tác động xấu đến môi trường. Đô thị hóa mạnh sẽ làm mai một các giá trị văn hóa truyền thống của khu vực. Xuất phát điểm hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực còn thấp, chưa có sự đồng bộ. Dân cư làng xóm phân bố dàn trải theo địa hình, điều kiện sản xuất và văn hóa địa phương. Việc điều chỉnh, sắp xếp các khu hiện hữu cần có những giải pháp phù hợp.

2.8. Những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch:

Căn cứ định hướng trong Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố và vùng phụ cận cụ thể hóa các nội dung quy hoạch phân khu như sau:

- Liên kết hệ thống hạ tầng giao thông với trung tâm thành phố và thị trấn Tam Đường.
- Tổ chức các khu chức năng mới hỗ trợ thành phố. Định hướng sử dụng đất và thiết kế đô thị các khu chức năng thể dục thể thao, trung tâm tổ chức sự kiện, các khu đô thị mới sinh thái...
- Sắp xếp các khu vực hiện trạng đồng bộ, hài hòa giữa đô thị và nông thôn.
- Xây dựng khung không gian mở, thoát nước mặt, phân vùng cảnh quan bảo tồn và phát huy giá trị bản sắc đô thị Tây Bắc, gìn giữ và phát huy giá trị văn hóa bản địa.
- Xây dựng hành lang thoát nước, trữ nước cho thành phố; Đầu mối và hành lang hạ tầng kỹ thuật (hồ điều hoà, trạm cấp nước, xử lý nước thải, nghĩa trang, trạm cấp điện....); Giải pháp phòng chống thiên tai.

3. CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

3.1. Các Quy định của đồ án cấp trên:

3.1.1. Điều chỉnh Quy hoạch chung (QĐ 581/QĐ-UBND):

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035 theo Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh Lai Châu và quy định quản lý theo kèm, phân khu 3, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường tuân thủ các quy định chung như sau:

a. Quy định ranh giới, tính chất, quy mô

- Ranh giới: Thuộc ranh giới hành chính phường Tân Phong, Đông Phong, xã San Thàng, thành phố Lai Châu và xã Bản Giang, Nùng Nàng huyện Tam Đường.

- Tính chất: Là khu đô thị cửa ngõ, trung tâm thể dục thể thao, tổ chức sự kiện thành phố Lai Châu.

- Quy mô diện tích khoảng: 1018,70 ha.

- Quy mô dân số: 33.780 người.

b. Quy định về định hướng phát triển không gian:

- Định hướng phát triển đô thị theo trục tuyến chính:

+ Trục chính phát triển đô thị là trục đường mới phía Đông Nam. Dọc tuyến đường này ưu tiên phát triển các công trình công cộng, hỗn hợp tạo bộ mặt kiến trúc hiện đại cho đô thị.

+ Trên dọc trục tuyến chia ra các chức năng cho từng khu vực như sau: Khu trung tâm dịch vụ, thương mại, đào tạo; Trung tâm thể dục thể thao, dịch vụ thương mại; Khu vực cửa ngõ đô thị; Khu vực vành đai xanh nông lâm nghiệp và bản làng hiện trạng; Định hướng phát triển các trục cảnh quan chính của đô thị dọc theo các tuyến suối trong đô thị tạo bản sắc cho đô thị miền núi Lai Châu.

- Tạo ra các công viên, các không gian chuyên đề bám dọc theo các trục suối tạo thành chuỗi không gian xanh liên hoàn. Các công viên chuyên đề bao gồm: Công viên hoa Ban, Khu vui chơi giải trí, khu công viên trung tâm, khu dân cư ven suối, công viên hoa đào, khu trải nghiệm sinh thái, công viên tổ chức sự kiện.

c. Định hướng phát triển du lịch thành phố:

- Tại khu vực phía Bắc (Xã Sùng Phài) phát triển du lịch nghỉ dưỡng, chữa bệnh cùng với các đặc trưng văn hóa của người Giáy, chợ phiên San Thàng.

- Tại khu vực phía Đông: Phát triển đô thị sinh thái.

- Khu vực trung tâm đô thị là nơi phát triển các công trình dịch vụ phục vụ du lịch đáp ứng nhu cầu đa dạng của du khách.

d. Quy định về định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

d1. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Quốc lộ 4D đoạn nối từ Thành phố Lai Châu với Lào Cai giữ nguyên hướng tuyến và nâng cấp, cải tạo mặt đường.

+ Quy hoạch tuyến đường nối Đại lộ Lê Lợi có mặt cắt ngang 58m.

- Giao thông nội thị:

+ Tổ chức mạng lưới đường kết nối với các tuyến quốc lộ và hệ thống đường hiện có, phục vụ các khu chức năng trong thành phố.

+ Tổ chức mạng lưới đường dạng xương cá bám dọc theo tuyến đường trục chính với các trục đường lớn cắt ngang đô thị và tuyến đường vành đai bao quanh kết hợp đường tự do liên hoàn.

+ Tập trung cải tạo nâng cấp hệ thống đường đã có, kết hợp xây dựng mới tạo thành mạng lưới đường liên hoàn phục vụ cho nhu cầu phát triển thành phố.

- Xác định quy mô phân cấp đường:

+ Đường giao thông đối ngoại: Quy mô mặt cắt lộ giới 20,5m - 40,0m.

+ Đường đô thị: Mặt cắt 1-1 lộ giới 30m-60,0m.

+ Đường liên khu vực: Quy mô mặt cắt 5-5 lộ giới 20,5m-22m.

+ Đường khu vực: Quy mô mặt cắt 7-7 lộ giới 16,5m-18,5m.

- Cơ sở phục vụ giao thông:

Bến xe hiện tại của thành phố Lai Châu nằm ở trung tâm thành phố đáp ứng được nhu cầu sử dụng của Thành phố hiện nay và trong thời gian tới.

Hệ thống bãi đỗ xe tĩnh: Hệ thống bãi đỗ xe trên địa bàn thành phố được phân thành 2 cấp: Bãi đỗ xe cấp thành phố, có quy mô 0,3-2ha, bãi đỗ xe cấp đơn vị ở có quy mô 0,05-0,3ha; tổng quỹ đất đỗ xe trên địa bàn thành phố đảm bảo theo quy chuẩn và quy định hiện hành phục vụ cho nhu cầu phát triển. Xây dựng hệ thống đầu mối giao thông, tổ chức nút giao thông tại một số điểm giao cắt quan trọng giữa đường trục chính đô thị và đường giao thông đối ngoại.

d2. San nền:

- Các khu vực đã xây dựng: Ít tác động đào đắp chỉ giữ nguyên địa hình. Khi xây dựng các công trình mới trong khu vực này cần hài hòa với các công trình liền kề, phải đảm bảo không gây cản trở thoát nước của khu vực.

- Các khu vực dự kiến phát triển mở rộng: Do địa hình đồi núi nên không phá vỡ địa hình tự nhiên để hạn chế tối đa đào đắp đối với những dự án mới. Cố gắng cân bằng đào đắp cục bộ (Lưu ý thành phố Lai Châu là đô thị miền núi, có địa hình phức tạp do vậy ở các bước triển khai tiếp theo tùy điều kiện cụ thể xác định cao độ san nền cho phù hợp với địa hình).

d3. Thoát nước mưa, nước thải:

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được tách riêng so với hệ thống nước thải. Hướng thoát trực tiếp ra các con suối chảy qua trên từng lưu vực thoát nước.

- Lưu vực: Toàn thành phố chia thành hai lưu vực chính là lưu vực phía Tây Bắc và lưu vực phía Đông Nam. Kè các hồ, các đoạn suối chảy qua đô thị để tránh sạt lở, lấn chiếm và tạo cảnh quan đô thị. Mái kè chọn giải pháp thân thiện với môi trường.

- Thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng cho toàn bộ thành phố. Đối với nước thải sinh hoạt ở các hộ gia đình và công trình công cộng sẽ được xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại đúng tiêu chuẩn trước khi gom về 02 nhà máy xử lý nước thải sinh hoạt của thành phố. Tổng công suất của hai nhà máy xử lý nước thải là $Q = 19.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$. Vị trí nhà máy xử lý nước thải số 1 công suất $Q_{sh1} = 9.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ được đặt ở Tây Bắc của thành phố. Vị trí nhà máy xử lý nước thải số 2 công suất $Q_{sh2} = 10.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$, được đặt ở phía Đông Nam thành phố.

- Nước thải của khu vực ngoại thị sẽ được xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại đúng tiêu chuẩn và được xử lý bằng phương pháp làm sạch tự nhiên.

d4. Cấp nước:

- Cấp nước theo hình thức tập trung với các công trình xử lý nước hoàn chỉnh. Tổng nhu cầu sử dụng nước toàn thành phố Lai Châu $26.000 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Giai đoạn đến năm 2025: Sử dụng các nhà máy nước hiện có, cải tạo nâng công suất để phục vụ nhu cầu của người dân. Giai đoạn đến năm 2035: Xây dựng Hồ Giang Ma cấp nước bổ sung cho nhà máy nước Tà Lèng, trạm Nùng Nàng chuyển thành trạm bơm.

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới đường ống bố trí dạng vòng, cắt kết hợp thuận tiện cho việc phân phối nước đến các điểm tiêu thụ. Vật liệu ống cấp nước: Sử dụng ống gang, độ sâu đặt ống: Tối thiểu $0,5\text{m}$, bố trí hố van tại các điểm nút tính toán.

- Cấp nước chữa cháy: Lưu lượng nước cấp cho một đám cháy đảm bảo $\geq 15\text{l/s}$; tổng lượng nước cần dùng để chữa cháy đồng thời $Q_{ch} = 45\text{l/s}$ (tối đa 03 đám cháy đồng thời). Hệ thống nước chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo $\geq 10\text{m}$.

d5. Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho thành phố Lai Châu là trạm $110/35/22\text{kV}$ Phong Thổ công suất $2 \times 16\text{MVA}$. Đề xuất sử dụng điện mặt trời (điện mặt trời áp mái) cho các hộ gia đình sử dụng để giảm tải cho lưới điện.

- Lưới điện: Lưới điện phân phối trung áp đảm bảo điều kiện ổn định nhất, thỏa mãn được yêu cầu chuyển đổi điện áp và các tuyến đường dây trung áp được lựa chọn hạn chế cắt qua khu vực dân cư, thương mại.

- Các đường trục có phụ tải lớn kết cấu theo dạng lưới kín vận hành hở, các dây dẫn trên trục đường chính chọn dây $\geq 120\text{mm}^2$. Các trục cấp điện cho khu vực chọn dây dẫn $\geq 95 \text{ mm}^2$, các nhánh rẽ dùng dây $\geq 70 \text{ mm}^2$.

- Trên các trục đường chính sử dụng cáp ngầm để đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Lưới điện chiếu sáng: Được thiết kế chiếu sáng đường đô thị, chiếu sáng công viên, vườn hoa, chiếu sáng trang trí (trang trí đường phố, cây xanh, thảm cỏ...), chiếu sáng bề mặt các công trình kiến trúc, tượng đài, đài phun nước (chiếu sáng mỹ thuật, quảng cáo, thông tin, tín hiệu).

*d6. Chất thải rắn và nghĩa trang:*** Chất thải rắn:*

- Chất thải rắn sinh hoạt: Chất thải rắn sinh hoạt ở khu vực nội thị sẽ được phân loại thành chất thải rắn vô cơ và hữu cơ, sau đó thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

- Chất thải rắn nông thôn: Tại các xã ngoại thành sẽ bố trí các điểm tập trung trung chuyển chất thải rắn. Chất thải rắn sẽ được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

- Chất thải rắn công nghiệp: Chất thải rắn của khu công nghiệp trên địa bàn thành phố sẽ được phân loại, thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của thành phố và xử lý riêng.

- Chất thải rắn nguy hại: Được thu gom và xử lý riêng tại các công trình như bệnh viện.

- Chất thải rắn được thu gom về nhà máy xử lý rác bằng công nghệ đốt và tận dụng nhiệt làm nhiệt điện (được cụ thể hóa ở giai đoạn sau).

d7. Nghĩa trang:

Nghĩa trang nhân dân thành phố bố trí tại nghĩa trang hiện nay, có quy mô 20,7ha. Trong tương lai cần được quy hoạch riêng, sử dụng các biện pháp để tránh ô nhiễm môi trường. Xây dựng lò hỏa táng trong khu vực nghĩa trang. Một số nghĩa trang hiện tại trong nội thị thành phố đóng cửa, xây dựng lộ trình chuyển toàn bộ ra nghĩa trang thành phố.

3.1.2. Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung (QĐ 2326/QĐ-UBND):

Trên cơ sở định hướng Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035 theo Quyết định số 2326/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND tỉnh Lai Châu, phân khu 3, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường tuân thủ các quy định cụ thể như sau:

a. Điều chỉnh quy mô 3 tuyến đường bản Cánh Đẳng, xã San Thàng (thuộc phân khu 3):

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính bản Cánh Đẳng, xã San Thàng, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh 02 đoạn tuyến có quy mô chiều rộng 20,5m thành quy hoạch đường có quy mô chiều rộng 32m; bổ sung đoạn tuyến có chiều dài 293m với quy mô mặt cắt đường = 32m.

+ Điều chỉnh tuyến đường có quy mô chiều rộng 16,5m thành quy hoạch đường có quy mô chiều rộng 32m.

b. Khu đất giáp đường quy hoạch 58m:

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính tổ 19, phường Tân Phong, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh: + Diện tích khu đất điều chỉnh: 99.350,23m², bao gồm:

(+) Tại khu vực điều chỉnh 13.1 (vị trí 13.1 trên bản đồ): Theo quy hoạch được duyệt là 70.266,84m² (bao gồm: Diện tích đất ở mới theo quy hoạch là 9.010,30m², đất hỗn hợp là 29.793,78m², đất cây xanh là 31.462,76m²), thực hiện điều chỉnh toàn bộ 70.266,84 m² đất ở mới, đất hỗn hợp, đất cây xanh mặt nước thành quy hoạch đất ở hiện trạng.

(+) Tại vị trí điều chỉnh 13.2 (vị trí 13.2 trên bản đồ), thực hiện điều chỉnh toàn bộ 29.083,39 m² đất cây xanh mặt nước theo quy hoạch được duyệt thành quy hoạch đất ở mới.

c. Khu đất tổ 19, phường Tân Phong:

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính tổ 19, Phường Tân Phong, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh: Tổng diện tích đất ở mới của khu đất theo quy hoạch là 87.048m²; thực hiện điều chỉnh 47.499,43m², cụ thể: 32.310,81m² thành quy hoạch đất ở mới (vị trí 14.1 trên bản đồ) sang đất ở hiện trạng và điều chỉnh 15.188,62m² đất ở mới (vị trí 14.2 trên bản đồ) thành quy hoạch đất hỗn hợp.

d. Khu đất bản Tả Làn Than, phường Tân Phong:

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính bản Tả Làn Than, Phường Tân Phong, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh: Diện tích khu đất điều chỉnh là 18.505,33m², cụ thể: Diện tích đất ở mới khu vực theo quy hoạch là 20.568,78m² và đất cây xanh theo quy hoạch là 10.754,53m² ; thực hiện điều chỉnh 16.683,37 m² đất ở mới và 1.821,96m² đất cây xanh thành quy hoạch đất ở hiện trạng.

3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho đồ án

- Căn cứ vào Quy chuẩn và Tiêu chuẩn, Quy phạm của Nhà nước ban hành đối với đô thị loại III và sự phù hợp với đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035 các chỉ tiêu sử dụng trong đồ án được dự kiến như sau:

- Các công trình hạ tầng cấp đô thị tuân thủ theo chức năng của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035.

- Các công trình hạ tầng cấp đơn vị ở tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

Bảng 05 Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Loại hình	Đơn vị tính	Quy hoạch
A	Tổng diện tích quy hoạch	ha	1.018,7
B	Dân số dự báo khoảng	người	33.780
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất đơn vị ở	m ² /người	≥15
2	Đất xây dựng công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	m ² /người	≥1,5

TT	Loại hình	Đơn vị tính	Quy hoạch
3	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	m ² /người	≥2
II	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng	Tuân thủ QCXĐ Việt Nam	
III	Chỉ tiêu hạ tầng xã hội		
1	Nhà trẻ, mẫu giáo	Chỗ/1000 người	≥50
		m ² / cháu	≥12
2	Trường tiểu học	hs/1000 dân	≥65
		m ² / hs	≥10
3	Trường THCS	hs/1000 dân	≥55
		m ² / hs	≥10
4	Trường THPT	hs/1000 dân	≥40
		m ² / hs	≥10
5	Sân chơi	m ² / người	≥0,5
6	Sân luyện tập	m ² / người	≥0,5
		ha/công trình	≥0,3
7	Trung tâm văn hoá thể thao	m ² / công trình	≥5000
8	Chợ	m ² / công trình	≥2000
9	Trạm y tế	Trạm/1000dân	1
		m ² /trạm	≥500
IV	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 18
2	Chỉ tiêu cấp nước tối thiểu		
	- Nước sinh hoạt (Qsh)	l/người/ng.đ	≥ 120
	- Công cộng và dịch vụ khác	% nước sinh hoạt	≥ 10%
	- Nước tưới cây, rửa đường	% nước sinh hoạt	≥ 8%
	- Nước dự phòng, thất thoát rò rỉ		15%
3	Chỉ tiêu cấp điện tối thiểu		
	- Điện sinh hoạt	Kw/người	0,5
	- Công trình công cộng đô thị	Kw/m ² sàn	0,3
	- Đất trường Trung học phổ thông	Kw/học sinh	0,1 - 0,2
	- Cây xanh đô thị	Kw/ha	5
	- Giao thông	Kw/ha	10
4	Chỉ tiêu thông tin liên lạc tối thiểu		
	- Sinh hoạt	Line/ người	0,5
	- Công trình công cộng và dịch vụ	Line/ m ² sàn	0,15
5	Chỉ tiêu thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
	- Thoát nước thải tính bằng tiêu chuẩn cấp nước	% nước cấp	100
	- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn sinh hoạt	Kg/ người.ngày	0,9 - 1,0

3.3. Tính chất và chức năng

3.3.1. Tính chất:

Căn cứ:

- Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và phụ cận đến năm 2035;

- Quyết định số 230/QĐ-UBND ngày 31/3/2023 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán lập Đồ án quy hoạch phân khu 3 thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường.

Phân khu 3 thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường có tính chất là:

“LÀ KHU ĐÔ THỊ CỬA NGÕ, TRUNG TÂM THỂ DỤC THỂ THAO, TỔ CHỨC SỰ KIỆN THÀNH PHỐ LAI CHÂU”

3.3.2. Chức năng:

- Các chức năng chính của phân khu 3: Dịch vụ hỗn hợp; Khu ở; Công cộng: cấp đô thị, đơn vị ở; Trung tâm thể thao, công viên, cây xanh; Giáo dục, đào tạo.

- An ninh Quốc phòng; Nông nghiệp cảnh quan, đồi núi, mặt nước,...

3.4. Viễn cảnh

3.4.1. Đặt vấn đề:

Phân khu 3 thuộc thành phố Lai Châu và huyện Tam Đường là đô thị mới phía Đông Nam thành phố, đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy phát triển kinh tế của khu vực nói riêng và toàn tỉnh nói chung. Qua việc phân tích hiện trạng, đánh giá tiềm năng lợi thế, khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có những đặc điểm đặc trưng sau cần khai thác, phát huy tạo thành động lực phát triển để đạt được mục tiêu đề ra:

- Vị trí là khu vực kết nối đô thị và nông thôn, cửa ngõ của thành phố Lai Châu kết nối với trung tâm du lịch Sa Pa, thị trấn Tam Đường. Khu vực khá thuận lợi về phát triển kết nối cơ sở hạ tầng hiện hữu về chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc.

- Khu vực khá thuận lợi về phát triển đô thị với lợi thế về quỹ đất sạch, địa hình tương đối bằng phẳng và giáp ranh với ranh giới hiện hữu của thành phố Lai Châu. Khu vực có nhiều giá trị về văn hoá dân tộc Tây Bắc, cảnh quan hấp dẫn của không gian miền núi.

- Khu vực có địa hình trũng thấp, chịu các yếu tố về thiên tai...do vậy các giải pháp hạ tầng kỹ thuật thông minh cần đưa ra để giải quyết các vấn đề thích ứng của khu vực là rất quan trọng.

- Cần phát triển không gian đô thị đặc sắc, sinh thái, thân thiện với cảnh quan tự nhiên và cảnh quan văn hoá xã hội của các dân tộc Tây Bắc. Thách thức đối với mô hình phát triển đô thị tại khu vực dự kiến là cần xây dựng được một mô hình đô thị sinh thái, bản sắc, thông minh.

- Các giải pháp thiết kế đô thị, tạo ra không gian đô thị hiện đại nhưng quyến rũ và có nét độc đáo của vùng văn hoá Tây Bắc - Lai Châu là cần thiết cần được quan tâm thích đáng. Hệ thống không gian công cộng gắn với các hoạt động văn hoá, quảng bá giá trị phi vật thể của các dân tộc tại đây cũng cần được nghiên cứu và đưa ra các giải pháp trong quy hoạch sử dụng đất, thiết kế không gian công cộng, vùng cảnh quan đất dốc cho cảnh quan tự nhiên và hình thức kiến trúc phù hợp.

3.4.2. Viễn cảnh:

a. Động lực phát triển:

VỊ TRÍ, VAI TRÒ	CẢNH QUAN	VĂN HÓA	NHU CẦU
Nằm trong TP Lai Châu, cửa ngõ phía Đông Nam TP, quỹ đất rộng lớn, kết nối thuận tiện với các trung tâm kinh tế của tỉnh.	Cảnh quan đa dạng, hấp dẫn có núi, đồng bằng, nông nghiệp, vùng trũng thấp, hồ suối.	Đa dạng, độc đáo với các dân tộc Kinh, Thái, Mông, Lự, Dao, Giáy luôn là điểm hấp dẫn mang lại sức hút trong đô thị.	Hướng đến một đô thị Sinh thái- Bản sắc- Thông minh vì vậy cần phải đầu tư về HTKT, HTXH.
QHC TP Lai Châu xác định khu vực có vai trò: các chức năng hỗ trợ đô thị trung tâm trong tương lai như thể thao, lễ hội, dịch vụ, ở đô thị.	Cảnh quan làng bản đặc trưng Tây Bắc. Khí hậu trong lành, mát mẻ.	Bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa trong đô thị được nhà nước, tỉnh quan tâm và là xu thế của các đô thị.	Điểm đến hấp dẫn các nhà đầu tư khai thác các nhu cầu ở kết hợp nghỉ dưỡng; vui chơi giải trí; lễ hội mang tính đặc thù.
			Nâng cao chất lượng sống của người dân thành phố

b. Viễn cảnh

Đến năm 2035, phân khu 3 - trung tâm thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường sẽ trở thành:

“ KHU ĐÔ THỊ LỄ HỘI, SỰ KIỆN HÀNG ĐẦU TÂY BẮC”

- Điểm đến du lịch, vui chơi, giải trí giao lưu văn của thành phố.
- Một không gian khu ở, làm việc, nghỉ ngơi đáng sống, tiện nghi hòa với thiên nhiên và văn hóa truyền thống.
- Nơi tổ chức các sự kiện văn hóa du lịch, thể thao, nghệ thuật các dân tộc Tây Bắc.
- Nơi bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa bản địa.

3.5. Giải pháp quy hoạch

3.5.1. Nguyên tắc:

- Tuân thủ các định hướng của Quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu phê duyệt.

- Bảo vệ và phát huy các giá trị cảnh quan, văn hóa đặc trưng của khu vực lồng ghép vào quy hoạch không gian đô thị tạo tính đặc trưng riêng.

- Phân các khu chức năng rõ ràng, mạch lạc, bố cục hài hòa giữa khu vực hiện trạng cải tạo và khu vực phát triển mới.

- Đảm bảo sự đồng bộ mối liên kết giữa các khu chức năng, đảm bảo bán kính phục vụ của các công trình HTXH, HTKT hiệu quả, tiết kiệm.

3.5.2. Ý tưởng quy hoạch:

- Xuất phát từ những giá trị đặc trưng văn hóa, cảnh quan, thiên nhiên của khu vực, đặc biệt là khu vực nông thôn giàu bản sắc San Thàng, Nùng Nàng, Bản Giang. Ý tưởng chủ đạo phân khu 3 lấy hành ảnh biểu trưng “Bông hoa xứ núi” giữa khung cảnh đặc trưng Tây Bắc. Không gian xanh được lấy làm phong nền chủ đạo, các khu chức năng đô thị được bố cục mềm mại, trọng tâm như những cánh hoa đầy đủ sắc màu với chủ đề sự kiện, văn hóa, thể thao, dịch vụ văn hóa cộng đồng.

- Không gian phát triển trong khu vực dựa trên điều kiện tự nhiên bố cục theo mô hình phân tán, tối đa không gian thiên nhiên vào trong đô thị tạo nên sự hài hòa cân bằng.

3.5.3. Cơ cấu quy hoạch:

Cơ cấu phát triển phân khu 3 Lai Châu được định hình bởi:

- Toàn khu vực lập quy hoạch phân chia 03 khu vực phát triển dựa trên tiềm năng lợi thế. Khu vực phía Bắc ưu tiên cải tạo chỉnh trang, nâng cấp không gian đô thị. Khu vực phía Tây Bắc bố trí chức năng đô thị gắn với trung tâm TDDT tỉnh; khu vực Tây Nam bố trí chức năng đô thị dịch vụ, đô thị sinh thái gắn với công viên sự kiện Lai Châu; Khu vực phía Đông ưu tiên nâng cấp cải tạo các khu vực thôn bản hiện hữu phát huy giá trị văn hóa phát triển du lịch cộng đồng. Bảo tồn các không gian nông nghiệp, cảnh quan thành các công viên chuyên đề trong đô thị.

- Toàn khu vực lập quy hoạch phân chia 04 tiểu khu vực phát triển chính: (1) Khu vực phía Bắc; (2) Khu vực phía Tây Bắc; (3) Khu vực phía Đông; (4) khu vực phía Nam. Các khu vực phát triển được bố cục chặt chẽ, phân chia chức năng cụ thể theo vùng trên cơ sở định hướng Quy hoạch chung thành phố và vùng phụ cận.

- Khung giao thông Trục đường Đặng Văn Ngữ đóng vai trò trục trung tâm – xương sống của đô thị, kết nối với trung tâm thành phố Lai Châu và thị trấn Tam Đường. Tuyến đường Phạm Ngọc Thạch đóng vai trò vành đai đô thị phía Bắc, kết nối phân khu 3 với khu vực Đông Nam thành phố Lai Châu. Hệ thống tuyến đường vành đai phía Đông, phía Tây là giới hạn phát triển của phân khu 3 kết nối với xã Nùng Nàng và khu vực phía Đông San Thàng. Hệ thống giao thông mới phát triển theo dạng xương cá kết nối với trục chính đô thị Đặng Văn Ngữ và các tuyến vành đai tạo thành mạng giao thông liên hoàn gắn kết các khu chức năng một cách thuận lợi.

- Hệ thống trung tâm được phân bố dọc các trục giao thông chính, đảm bảo đầy đủ các chức năng chính của một khu đô thị sinh thái. Các trung tâm khu ở xây mới kết hợp nâng cấp cải tạo chỉnh trang đảm bảo bán kính thuận tiện, phục vụ nhu cầu thiết yếu của người dân khu vực. Các hệ thống trung tâm xây mới như trung tâm TDDT, trung tâm giáo dục, trung tâm văn hóa, thương mại dịch vụ, công viên... được bố trí dọc các tuyến đường chính đô thị hỗ trợ, chia sẻ cho khu vực trung tâm thành phố Lai Châu.

- Hệ thống công viên cây xanh phân khu 3 được bố trí rất đa dạng dựa trên các yếu tố cảnh quan thiên nhiên sẵn có của khu vực. Ngoài hệ thống công viên đô thị được bố trí vị trí theo quy hoạch chung đã được duyệt, khu vực xây dựng mới các công viên theo chủ đề hấp dẫn về văn hóa, nông nghiệp, núi... tạo nên đặc trưng riêng cho đô thị. Các công viên khu ở được bố trí mới phù hợp với nhu cầu thiết yếu và đáp ứng quy mô dân số của toàn khu vực.

- Các đơn vị ở phân khu 3 được phân chia theo hệ thống mạng giao thông đường chính đô thị, phân chia các khu ở đảm bảo quản lý và đáp ứng các nhu cầu thiết yếu của người dân. Toàn diện tích phân khu 3 được phân chia thành 04 khu ở chính với các công trình hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại. Mặt khác, các khu ở xây dựng mới hoặc hiện trạng đều được quy hoạch có sự quan tâm đến bảo vệ và phát huy văn hóa, cảnh quan của khu vực mang lại sức sống mới nhưng vẫn gần gũi hài hòa với những giá trị truyền thống vốn có.

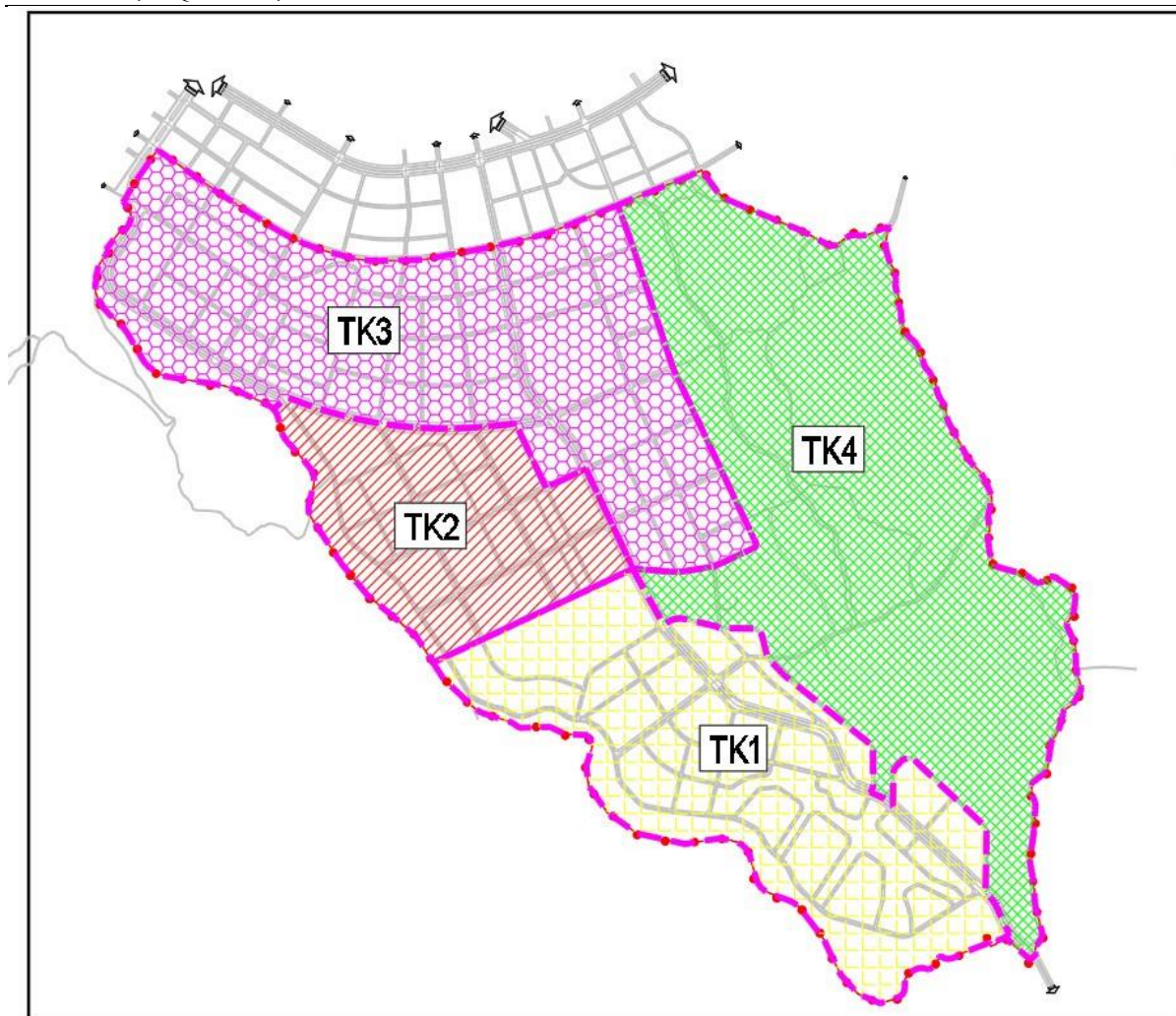
- Các công trình có tính chất đặc biệt như quốc phòng, an ninh, trại giam bố trí trên địa bàn phân khu 3 sẽ giữ nguyên vị trí theo hiện trạng. Cải tạo, mở rộng các khu chức năng tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung thành phố và vùng phụ cận.

- Không gian đồi núi phía Đông, phía Tây, hồ, suối được tôn tạo cảnh quan trở thành phong nền xanh đô thị, đồng thời góp phần nâng cao môi trường sống cho toàn khu vực. Tận dụng cốt cao độ địa hình từng khu vực xây dựng các không gian cảnh quan mang tính đặc thù tạo đặc trưng riêng cho phân khu 3.

3.5.4. Phân khu chức năng phát triển

Trên cơ sở địa hình; cảnh quan; mạng lưới giao thông chính đô thị; cơ cấu phân khu chức năng, toàn diện tích phân khu 3 được chia thành 04 khu vực chính. Mỗi khu vực được quy hoạch có hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Mặt khác, ngoài đặc điểm chung về tính đồng bộ trong một tổng thể chung, các khu vực đều có những tính chất, chức năng riêng nổi bật. Từ đó, tạo nên tính đa dạng nhu cầu đầu tư cũng như động lực phát triển thu hút đến với khu vực. Các khu vực phát triển chính gồm:

- Khu 1: Khu đô thị sinh thái, dịch vụ, công viên văn hóa lễ hội.
- Khu 2: Khu đô thị dịch vụ, thương mại, sự kiện.
- Khu 3: Khu đô thị cửa ngõ, dịch vụ, công viên thể dục thể thao.
- Khu 4: Khu công viên sinh thái văn hóa cộng đồng.



Hình 3. Sơ đồ phân vùng tiểu khu chức năng

4. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. Quy hoạch sử dụng đất toàn khu

4.1.1. Quy hoạch sử dụng đất toàn khu

Quy hoạch sử dụng đất khu vực nghiên cứu được kế thừa trên cơ sở cụ thể hóa các định hướng đã xác định trong quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035 và cập nhật các quy hoạch, dự án đã thực hiện phù hợp với thực tế phát triển.

Diện tích đất tự nhiên khu quy hoạch là 1018,70 ha. Gồm có:

** Đất xây dựng là 741,44 ha, chiếm 72,78 % tổng diện tích tự nhiên. Trong đó:*

+ Đất nhóm nhà ở: 239,83 ha chiếm 23,54.% diện tích khu vực quy hoạch;

+ Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: 50,23 ha chiếm 4,93% diện tích khu vực quy hoạch. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ bao gồm các chức năng xây dựng cho nhiều mục đích khác nhau, có thể kết hợp ở với kinh doanh hay sản xuất...

+ Đất khu dịch vụ: 48,36 ha, chiếm 4,75 % diện tích khu vực quy hoạch; Đất khu dịch vụ bao gồm các chức năng xây dựng công trình sản xuất kinh doanh, khách sạn, trung tâm thương mại...

+ Đất văn hoá: 7,68 ha, chiếm 0,75 % diện tích khu vực quy hoạch. Đất văn hoá bao gồm các chức năng xây dựng công trình về văn hóa bao gồm trụ sở của cơ quan thông tấn, báo chí, đài phát thanh, đài truyền hình, nhà văn hoá, nhà bảo tàng, nhà triển lãm, thư viện, rạp chiếu phim, rạp xiếc, nhà hát, câu lạc bộ... Chỉ tiêu đất văn hoá đảm bảo tiêu chuẩn theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Đất y tế: 3,49 ha, chiếm 0,34 % diện tích khu vực quy hoạch. Đất y tế bao gồm các chức năng xây dựng công trình về y tế bao gồm bệnh viện, nhà hộ sinh, cơ sở khám bệnh, chữa bệnh, phục hồi chức năng; nhà điều dưỡng... và các cơ sở y tế khác được nhà nước cho phép hoạt động. Chỉ tiêu đất y tế đảm bảo tiêu chuẩn theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Đất trường trung học phổ thông: 4,38 ha, chiếm 0,43 % diện tích khu vực quy hoạch; Chỉ tiêu đất trường trung học phổ thông bình quân 32 m²/1học sinh, đảm bảo tiêu chuẩn theo QCVN 01:2021/BXD (tiêu chuẩn 10 m²/1học sinh).

+ Đất trường THCS, tiểu học, mầm non: 16,90 ha, chiếm 1,66 % diện tích khu vực quy hoạch. Chỉ tiêu đất trường học đạt chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Đất thể dục thể thao: 13,34 ha, chiếm 1,31 % diện tích khu vực quy hoạch; Đất thể dục thể thao bao gồm các chức năng xây dựng công trình phục vụ thể dục - thể thao bao gồm: sân vận động, cơ sở tập luyện, huấn luyện, thi đấu thể dục - thể thao... Chỉ tiêu đất thể dục thể thao đảm bảo tiêu chuẩn theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: 159,87 ha, chiếm 15,69 % diện tích khu vực quy hoạch. Đất cây xanh sử dụng công cộng bao gồm công viên, vườn hoa, sân chơi. Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng bình quân 47,3 m²/người, đảm bảo tiêu chuẩn theo QCVN 01:2021/BXD.

* Đất khác (nông, lâm nghiệp, mặt nước...): 277,29 ha, chiếm 27,22 % tổng diện tích tự nhiên.

+ Đất rừng phòng hộ: 39,21 ha, chiếm 3,85% diện tích khu vực quy hoạch.

+ Đất rừng sản xuất: 36,83 ha, chiếm 3,62% diện tích khu vực quy hoạch.

+ Đất sản xuất nông nghiệp: 143,69 ha, chiếm 14,10 % diện tích khu vực quy hoạch.

+ Sông, suối, kênh, rạch, mặt nước: 57,56 ha, chiếm 5,65% diện tích khu vực quy hoạch.

Bảng 06 Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ng)
I	Diện tích đất xây dựng	741,44	72,78	
1	Đất nhóm nhà ở	239,83	23,54	
	Đất nhóm nhà hiện trạng	61,58	6,04	151,35
	Đất nhóm nhà ở mới	178,25	17,50	59,99
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	50,23	4,93	
3	Đất khu dịch vụ	48,36	4,75	14,32
4	Đất văn hoá	7,68	0,75	2,27
5	Đất y tế	3,49	0,34	1,03
6	Đất trường trung học phổ thông	4,38	0,43	1,30
7	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	16,90	1,66	5,00
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	159,87	15,69	
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	12,22	1,20	3,62
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	147,65	14,49	43,71
9	Đất cây xanh chuyên dụng	0,64	0,06	
10	Đất thể dục thể thao	13,34	1,31	3,95
11	Đất an ninh	20,05	1,97	
12	Đất quốc phòng	6,28	0,62	
13	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	7,36	0,72	
14	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	2,03	0,20	
15	Đất bãi đỗ xe	9,66	0,95	2,86
16	Đất giao thông	151,34	14,86	44,80
II	Đất khác	277,29	27,22	
1	Đất sản xuất nông nghiệp	143,69	14,10	
2	Đất rừng phòng hộ	39,21	3,85	
3	Đất rừng sản xuất	36,83	3,62	
4	Sông, suối, kênh, rạch	57,56	5,65	
	Tổng diện tích quy hoạch	1018,7	100,00	

4.1.2. Cân bằng sử dụng đất theo các tiểu khu

Bảng 07 Tổng hợp cân bằng đất đai theo các tiểu khu quy hoạch

TT	Danh mục	TK1- Khu đô thị sinh thái, dịch vụ, công viên văn hóa lễ hội	TK2- Khu đô thị dịch vụ, thương mại, sự kiện	TK3- Khu đô thị cửa ngõ, dịch vụ, công viên thể dục thể thao	TK4- Khu công viên sinh thái văn hóa cộng đồng	Tổng
I	Diện tích đất xây dựng	220,16	123,48	279,92	117,88	741,44
1	Đất nhóm nhà ở	62,13	34,65	105,91	37,14	239,83
	Đất nhóm nhà hiện trạng	2,87		31,89	26,82	61,58
	Đất nhóm nhà ở mới	59,26	34,65	74,02	10,32	178,25
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	10,99	11,81	27,43		50,23
3	Đất khu dịch vụ	13,24	15,91	19,21		48,36
4	Đất văn hoá	1,35	1,21	5,01	0,11	7,68
5	Đất y tế		0,57	2,92		3,49
6	Đất trường trung học phổ thông		4,38			4,38
7	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	0,66	3,24	12,62	0,38	16,90
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	77,38	22,74	24,94	34,81	159,87
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	1,19	1,71	9,32		12,22
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	76,19	21,03	15,62	34,81	147,65
9	Đất cây xanh chuyên dụng	0,64				0,64
10	Đất thể dục thể thao			13,03	0,31	13,34
11	Đất an ninh	10,43			9,62	20,05
12	Đất quốc phòng			6,17	0,11	6,28
13	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi				7,36	7,36
14	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	2,03				2,03
15	Đất bãi đỗ xe	1,71	0,38	7,57		9,66
16	Đất giao thông	39,60	28,59	55,11	28,04	151,34
II	Đất khác	16,09	0,88	4,52	255,80	277,29
1	Đất sản xuất nông nghiệp				143,69	143,69
2	Đất rừng phòng hộ				39,21	39,21

3	Đất rừng sản xuất				36,83	36,83
4	Sông, suối, kênh, rạch	16,09	0,88	4,52	36,07	57,56
	Tổng diện tích quy hoạch	236,25	124,36	284,44	373,68	1.018,7

4.2. Quy hoạch sử dụng đất theo phân khu phát triển

4.2.1. Tiểu khu 1: Khu đô thị sinh thái, dịch vụ, công viên văn hóa lễ hội

- Tính chất: Là khu đô thị công viên đồng bộ, hiện đại, bản sắc gắn với cảnh quan cây xanh mặt nước.

- Diện tích: 235.75 ha.

- Dân số đến năm 2035: 10,230 người

- Các chỉ tiêu quản lý sử dụng đất tiểu khu:

Bảng 08 Quy hoạch sử dụng đất tiểu khu 1

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích đất xây dựng	220,16	93,19
1	Đất nhóm nhà ở	62,13	26,30
	<i>Đất nhóm nhà hiện trạng</i>	2,87	1,21
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	59,26	25,08
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	10,99	4,65
3	Đất khu dịch vụ	13,24	5,60
4	Đất văn hoá	1,35	0,57
5	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	0,66	0,28
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	77,38	32,75
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở</i>	1,19	0,50
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị</i>	76,19	32,25
7	Đất cây xanh chuyên dụng	0,64	0,27
8	Đất an ninh	10,43	4,41
9	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	2,03	0,86
10	Đất bãi đỗ xe	1,71	0,72
11	Đất giao thông	39,60	16,76
II	Đất khác	16,09	6,81
1	Sông, suối, kênh, rạch	16,09	6,81
	Tổng diện tích quy hoạch	236,25	100,00

4.2.2. Tiểu khu 2: Khu đô thị dịch vụ, thương mại, sự kiện

- Tính chất: Là khu đô thị ECO (dịch vụ- sinh thái- thông minh) đồng bộ, hiện đại; là công viên sự kiện lễ hội, văn hóa.

- Diện tích: 122.96 ha.

- Dân số đến năm 2035: 6,130 người

- Các chỉ tiêu quản lý sử dụng đất tiểu khu:

Bảng 09 Quy hoạch sử dụng đất tiểu khu 2

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích đất xây dựng	123,48	99,29
1	Đất nhóm nhà ở	34,65	27,86
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	34,65	27,86
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	11,81	9,50
3	Đất khu dịch vụ	15,91	12,79
4	Đất văn hoá	1,21	0,97
5	Đất y tế	0,57	0,46
6	Đất trường trung học phổ thông	4,38	3,52
7	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	3,24	2,61
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	22,74	18,29
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở</i>	1,71	1,38
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị</i>	21,03	16,91
9	Đất bãi đỗ xe	0,38	0,31
10	Đất giao thông	28,59	22,99
II	Đất khác	0,88	0,71
1	Sông, suối, kênh, rạch	0,88	0,71
	Tổng diện tích quy hoạch	124,36	100,00

4.2.3. Tiểu khu 3: Khu đô thị cửa ngõ, dịch vụ, công viên thể dục thể thao

- Tính chất: Là khu đô thị sinh thái có đồng bộ, hiện đại; là khu trung tâm thể dục thể thao cấp tỉnh; là khu dân cư hiện trạng chỉnh trang phường Đông Phong, Tân Phong.

- Diện tích: 285.89 ha.

- Dân số đến năm 2035: 14,540 người.

- Các chỉ tiêu quản lý sử dụng đất tiểu khu:

Bảng 10 Quy hoạch sử dụng đất tiểu khu 3

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích đất xây dựng	279,92	98,41
1	Đất nhóm nhà ở	105,91	37,23
	<i>Đất nhóm nhà hiện trạng</i>	31,89	11,21
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	74,02	26,02
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	27,43	9,64
3	Đất khu dịch vụ	19,21	6,75
4	Đất văn hoá	5,01	1,76
5	Đất y tế	2,92	1,03
7	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	12,62	4,44
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	24,94	8,77
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở</i>	9,32	3,28

	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị</i>	15,62	5,49
10	Đất thể dục thể thao	13,03	4,58
12	Đất quốc phòng	6,17	2,17
14	Đất bãi đỗ xe	7,57	2,66
15	Đất giao thông	55,11	19,37
II	Đất khác	4,52	1,59
1	Sông, suối, kênh, rạch	4,52	1,59
	Tổng diện tích quy hoạch	284,44	100,00

4.2.4. Tiểu khu 4: Khu công viên sinh thái văn hóa cộng đồng

- Tính chất: Là khu du lịch sinh thái cộng đồng; Là công viên văn hóa du lịch cộng đồng San Thàng; Vùng sản xuất nông nghiệp chất lượng cao; Vùng đệm đáp ứng tiêu thoát nước của thành phố.

- Diện tích: 374.14 ha.

- Dân số đến năm 2035: 2,880 người.

- Các chỉ tiêu quản lý sử dụng đất tiểu khu:

Bảng 11 Quy hoạch sử dụng đất tiểu khu 4

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích đất xây dựng	117,88	31,55
1	Đất nhóm nhà ở	37,14	9,94
	<i>Đất nhóm nhà hiện trạng</i>	26,82	7,18
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	10,32	2,76
2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	0,38	0,10
3	Đất văn hoá	0,11	0,03
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	34,81	9,32
5	Đất thể dục thể thao	0,31	0,08
6	Đất an ninh	9,62	2,57
7	Đất quốc phòng	0,11	0,03
8	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	7,36	1,97
9	Đất giao thông	28,04	7,50
II	Đất khác	255,80	68,45
1	Đất sản xuất nông nghiệp	143,69	38,45
2	Đất rừng phòng hộ	39,21	10,49
3	Đất rừng sản xuất	36,83	9,86
4	Sông, suối, kênh, rạch	36,07	9,65
	Tổng diện tích quy hoạch	373,68	100,00

5. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

5.1. Nguyên tắc thiết kế

- Đảm bảo phù hợp với định hướng Quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận.
- Đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp với Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và các quy hoạch chuyên ngành.
- Đối với các khu vực cải tạo, chỉnh trang hình thành các đơn vị ở độc lập, hoàn chỉnh đồng bộ và ưu tiên dành quỹ đất cho các nhu cầu phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của địa phương.
- Đảm bảo các yếu tố về cảnh quan, môi trường, các yếu tố không chế chung của hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật, an ninh quốc phòng, di tích danh thắng...liên kết chặt chẽ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của thành phố và các phân khu đô thị lân cận.
- Đảm bảo thuận tiện về giao thông, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật. Phù hợp với các điều kiện hiện trạng khu vực nghiên cứu.

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan



Hình 4. Sơ đồ tổ chức phát triển không gian PK3, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường

5.2.1. Tổ chức không gian tổng thể:

- Ý tưởng chủ đạo tổ chức không gian tổng thể phân khu 3 Lai Châu được xây dựng dựa trên mối tương quan của các yếu tố cảnh quan, địa hình, công trình kiến trúc...kết hợp với những giá trị văn hóa, thiên nhiên đặc thù tạo nên vẻ đẹp của một đô thị sinh thái, hiện đại, bản sắc hài hòa với tổng thể chung của toàn thành phố và vùng phụ cận. Không gian kiến trúc cảnh quan phân khu 3 được tổ chức theo ý tưởng mô hình “Tuyến- Điểm”, là sự kết hợp khéo léo giữa các khu chức năng và cảnh quan. Khung cảnh quan lớn của khu vực được tổ chức theo “tuyến” trải dài từ Tây Bắc xuống Đông Nam trên cơ sở bảo vệ và duy trì các giá trị cảnh quan hiện hữu như đồi núi, hồ suối, nông nghiệp tạo nên sự mềm mại, uyển chuyển. Các khu chức năng được tổ chức theo “cụm điểm” bố trí phân tán đan xen với không gian tự nhiên tạo nên sự hài hòa, gần gũi đặc trưng của vùng Tây Bắc.

- Phân vùng cảnh quan phân khu 3, thành phố Lai Châu được chia thành 04 vùng cảnh quan chính với các loại thể, đặc trưng khác nhau gồm: vùng cảnh quan khu vực phía Bắc; vùng cảnh quan khu vực trung tâm; vùng cảnh quan phía Đông; vùng cảnh quan phía Đông. Không gian kiến trúc, cảnh quan các khu chức năng được bố cục chặt chẽ, hài hòa với nhau thông qua các giải pháp về cây xanh, mặt nước, không gian mở, ngôn ngữ công trình...Các khu chức năng mới được sắp xếp, bố trí phù hợp với khu vực hiện hữu và hệ thống cảnh quan của khu vực. Từ đó đem lại nét riêng cũng như dấu ấn đặc trưng không gian kiến trúc cảnh quan khu vực cửa ngõ phía Đông Nam thành phố Lai Châu.

- Khung giao thông phân khu 3 được phát triển mới theo mô hình “ Xương cá”, trong đó, tuyến Đặng Văn Ngữ là trục chính đi qua trung tâm khu vực. Hệ thống giao thông được tổ chức mạch lạc, liên hoàn đảm bảo liên kết thông suốt các khu chức năng trong, ngoài khu vực nghiên cứu. Mặt khác, một số tuyến đường trục chính ưu tiên tổ chức các hoạt động có tính đặc trưng về: văn hóa – lễ hội; mua sắm - ẩm thực; thiên nhiên- con người tạo nên sức hấp dẫn, thu hút trong không gian đô thị.

- Hệ thống cảnh quan, không gian mở trong khu vực rất đa dạng, hấp dẫn gắn với đặc trưng thiên nhiên của vùng Tây Bắc. Khu vực có núi, hồ, suối, nông nghiệp nằm đan xen trong không gian đô thị và nông thôn. Cảnh quan khu vực được gìn giữ, bảo vệ kết hợp khai thác yếu tố văn hóa, công nghệ...để xây dựng các không gian xanh hấp dẫn trong đô thị. Từ đó trở thành điểm đến với các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, vui chơi, thể thao, thăm quan...phục vụ người dân và khách du lịch.

- Không gian các khu chức năng phân khu 3 được tổ chức rõ ràng, mạch lạc trên cơ sở tổ chức mạng lưới giao thông toàn đô thị. Trên cơ sở khai thác yếu tố địa hình, quỹ đất, cảnh quan, văn hóa của từng khu vực, các chức năng hiện hữu và xây mới được tổ chức không gian một cách hài hòa, thống nhất trong một tổng thể chung.

5.2.2. Khu đô thị sinh thái, dịch vụ, công viên văn hóa lễ hội

- Xây dựng mới công trình dịch vụ hỗn hợp hai bên tuyến đường Đặng Văn Ngữ tại phía Bắc khu vực, kết nối đồng bộ không gian kiến trúc cảnh quan trên toàn tuyến.

- Xây dựng các khu ở mật độ thấp, bố trí theo từng cụm đan xen với hệ thống cây xanh công viên cảnh quan.

- Xây dựng hệ thống cây xanh, mặt nước liên hoàn trong khu vực kết nối với cảnh quan núi phía Tây, nông nghiệp phía Đông, công viên lễ hội phía Bắc tạo môi trường sinh thái cũng như đảm bảo yêu cầu thoát nước cho tổng thể toàn khu vực.

- Xây dựng mới hệ thống hạ tầng xã hội trường học, nhà văn hóa...đảm bảo quy mô dân số, bán kính phục vụ đáp ứng nhu cầu dịch vụ thiết yếu của người dân trong khu vực. Mở rộng quỹ đất an ninh về phía Tây đáp ứng yêu cầu quản lý. Tăng cường phủ xanh khu vực đồi núi phía Tây tạo sự hài hòa trong tổng thể chung của toàn khu.

5.2.3. Khu đô thị dịch vụ, thương mại, sự kiện

- Xây dựng công viên văn hóa sự kiện, nơi diễn ra các hoạt động văn hóa, vui chơi, du lịch của tỉnh, thành phố và khu vực. Công viên được thiết kế mở, trọng tâm là hồ cảnh quan, xung quanh là hệ thống công trình dịch vụ, văn hóa, quảng trường đáp ứng quy mô của những ngày lễ hội lớn.

- Xây dựng mới các công trình dịch vụ hỗn hợp phía Tây đường Đặng Văn Ngữ kết hợp ở hiện đại bản sắc gắn với kiến trúc cảnh quan trên toàn trục.

- Phát triển đa dạng loại hình ở trong khu vực kết hợp giữa hiện đại và truyền thống, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Xây dựng trường phổ thông trung học tại vị trí trung tâm khu vực đáp ứng nhu cầu học tập của người dân khu vực và vùng lân cận.

- Cải tạo kết hợp xây mới hệ thống mương nước kết nối với khu vực phía Bắc và hồ công viên sự kiện đảm bảo liên hoàn phục vụ nhu cầu thoát nước và tạo trục cảnh quan hấp dẫn cho khu vực. Gìn giữ khu vực đồi núi phía Tây, tăng cường diện tích phủ xanh tạo cảnh quan sinh thái cho khu đô thị.

5.2.4. Khu đô thị cửa ngõ, dịch vụ, công viên thể dục thể thao

- Xây dựng mới trung tâm thể dục thể thao cấp tỉnh hai bên đường Đặng Văn Ngữ với các công trình sân vận động, nhà thi đấu, nhà điều hành...phục vụ phong trào TDTT của tỉnh và vùng lân cận.

- Xây dựng khu dịch vụ hỗn hợp thương mại dịch vụ dọc tuyến Đặng Văn Ngữ với các công trình hiện đại, bản sắc tạo điểm nhấn kiến trúc cho toàn khu vực. Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu phường Tân Phong, phường Tân Phong hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Xây dựng các khu dân cư mới đảm bảo tiện nghi kết nối đồng bộ về hạ tầng đối với khu vực hiện hữu.

- Cải tạo, mở rộng các hồ, ao trong khu vực hiện trạng tạo thành một hệ thống liên hoàn hỗ trợ thoát nước cho khu vực phía Nam thành phố, đồng thời thành các công viên khu ở phục vụ dân sinh. Xây dựng mới trường cấp 1, cấp 2, mầm non, nhà văn hóa...đảm bảo bán kính phục vụ, quy mô dân số và đáp ứng nhu cầu thiết yếu của người dân khu vực.

- Khu đất quân sự phía Đông tuyến đường Đặng Văn Ngữ giữ nguyên quy mô, tính chất, cải tạo cảnh quan phù hợp với tổng thể chung toàn khu vực. Kết nối mạng giao thông khu vực đồng bộ với các tuyến đường chính đô thị phía Bắc phường Tân Phong, Đông Phong đảm bảo lưu thông thuận tiện với trung tâm thành phố.

5.2.5. Khu công viên sinh thái văn hóa cộng đồng

- Gìn giữ và phát huy tối đa những giá trị đặc trưng của khu vực như cấu trúc làng bản, địa hình, mặt nước, nông nghiệp và những giá trị văn hóa truyền thống vốn có. Từ đó là cơ sở xây dựng một không gian du lịch văn hóa cộng đồng Sang Thành đặc sắc, độc đáo và hội nhập.

- Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu bản Tả Xín Chải, Lò Suối Tùng, Tả Xín Chải, Cẩn Đẳng, Pha Lìn. Đặc biệt quan tâm đến các vấn đề kiến trúc, không gian sống...bổ sung thêm các tiện nghi về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để khuyến khích phát triển du lịch cộng đồng.

- Xây dựng không gian văn hóa cộng đồng gồm nhà truyền thống, nhà cộng đồng, sân lễ hội phục vụ các hoạt động lễ hội truyền thống cũng như quảng bá, phát triển du lịch văn hóa của địa phương. Cải tạo hệ thống mương thủy lợi, kết hợp các hồ nhỏ thành các hồ lớn nâng cao năng lực tiêu thoát nước, cung cấp nước phục vụ nông nghiệp đồng thời cải tạo cảnh quan cho khu vực.

- Phát triển các loại cây nông nghiệp phù hợp với đặc điểm thổ nhưỡng kết hợp với việc ứng dụng công nghệ cao làm gia tăng năng suất nâng cao đời sống của người dân. Liên kết không gian phát triển nông nghiệp với không gian làng bản, cảnh quan thiên nhiên tạo nên chuỗi du lịch cộng đồng hấp dẫn.

- Bảo vệ địa hình, tăng cường phủ xanh tạo cảnh quan đồi núi trở thành điểm nhấn thiên nhiên trong tổng thể chung toàn khu vực.

5.3. Thiết kế đô thị



Hình 5. Minh họa phối cảnh tổng thể Phân khu 3, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường

5.3.1. Mục tiêu và nhiệm vụ

a) Mục tiêu:

- Tạo ra một đường chân trời sinh động với các công trình có cao độ đa dạng. Tạo lập các góc nhìn quan trọng từ các khu vực cảnh quan tự nhiên đồi núi cây xanh và mặt nước tới các khu chức năng trong đô thị.

- Bảo vệ cấu trúc khung thiên nhiên chủ đạo, khai thác các cảnh quan núi, rừng, hồ, suối, nông nghiệp tạo thành các vùng cây xanh phục vụ đô thị.

- Tạo dựng hình ảnh về một khu đô thị có chất lượng cao, hài hòa với cảnh quan sinh thái đặc trưng của vùng Tây Bắc nói chung, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường nói riêng.

- Đề xuất các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan các khu vực chức năng phân khu 3. Đề xuất ra các quy tắc thiết kế mang tính không chế và làm cơ sở cho các bước nghiên cứu triển khai quy hoạch chi tiết và thiết kế công trình.

b) Nhiệm vụ:

- Đánh giá tổng quan về điều kiện tự nhiên, cảnh quan, và kiến trúc đặc trưng khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Xác định khung hệ thống giao thông, hệ thống không gian công cộng và không gian mở. Thiết lập khung tổng thể thiết kế đô thị của các không gian chính về: tuyến – trục, diện – điểm và không gian.

- Xác định các không chế về mật độ xây dựng, tầng cao và định hướng về hình thái kiến trúc đặc trưng, để tạo ra không gian hài hoà giữa các khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch.

- Xây dựng quy định quản lý hướng dẫn quy hoạch về kiến trúc và cảnh quan.

1.1.1. Nguyên tắc:

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu không chế được xác lập trong các quy hoạch tổng mặt bằng quy hoạch phân khu 3 đã được duyệt.

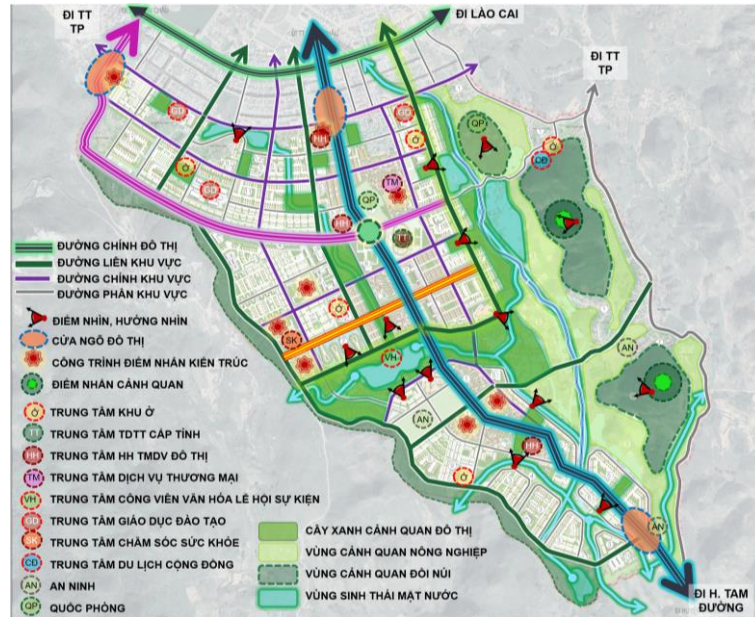
- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Đảm bảo tính thống nhất giữa các công trình tại các khu chức năng; Hài hòa với hình thái kiến trúc, cảnh quan chung, phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên trong khu vực.

- Tổ chức không gian cảnh quan đảm bảo chiều cao công trình phù hợp quy định. Hình thành các trục đô thị, trục cảnh quan và các không gian điểm nhấn trọng tâm, đảm bảo sự liên kết hài hòa với không gian xung quanh.

- Các khu vực có hình thức kiến trúc đặc trưng. Phát triển các khu vực đô thị mới đồng bộ, hiện đại gắn với cải tạo, chỉnh trang, xây dựng lại các khu ở hiện có, tạo dựng phân khu đô thị hoàn chỉnh, đáp ứng các nhu cầu hạ tầng xã hội.

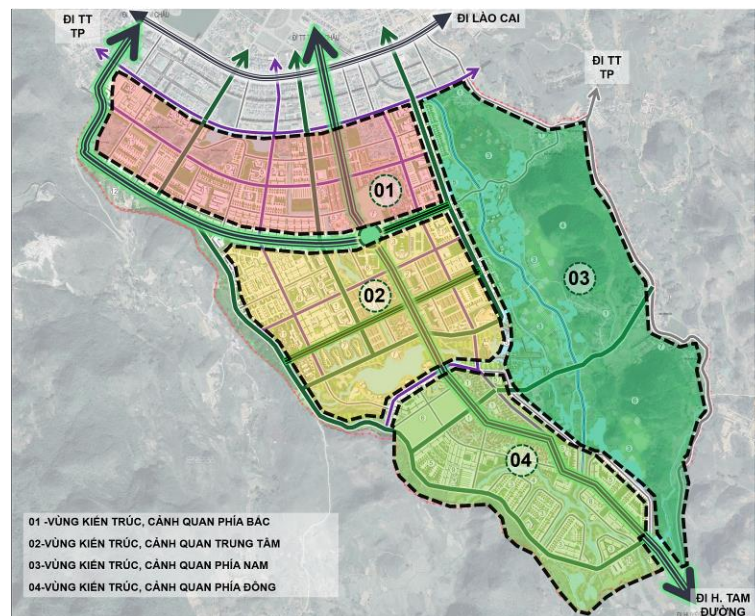
5.3.2. Sơ đồ khung thiết kế đô thị tổng thể



Hình 6. Khung thiết kế đô thị tổng thể

Trên cơ sở phân tích đánh giá hiện trạng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, nhận diện các khu vực chức năng, khung thiết kế đô thị tổng thể phân khu 3, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường được xây dựng nhằm xác lập những vấn đề trọng tâm nhất trong không gian đô thị. Từ đó làm cơ sở tập trung ưu tiên thu hút đầu tư xây dựng để tạo nên sức hấp dẫn, mới mẻ và đặc thù của khu vực phía Đông Nam thành phố Lai Châu trong tương lai. Khung thiết kế đô thị phân khu 3 bao gồm các yếu tố chính: Phân vùng kiến trúc, cảnh quan; Tuyến, trục cảnh quan; Hệ thống trung tâm; Công viên cây xanh, không gian mở; Công trình điểm nhấn; Khu ở. Các yếu tố được tổ chức liên kết chặt chẽ với nhau tạo nên khung phát triển đô thị tổng thể hợp lý, hài hòa, khai thác được tối đa các tiềm năng và lợi thế sẵn có của khu vực.

5.3.3. Phân vùng không gian kiến trúc cảnh quan:



Hình 7. Sơ đồ phân vùng cảnh quan

Các vùng kiến trúc cảnh quan chính của phân khu 3, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường được tạo lập dựa trên những đặc điểm đặc trưng nổi bật của từng khu vực. Từ đó, trên nguyên tắc gìn giữ, khai thác và phát huy các giá trị đặc trưng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị trở nên đặc sắc, hấp dẫn, đồng thời tạo được sự hài hòa giữa khu vực hiện hữu và khu vực phát triển mới. Toàn phân khu 3 được chia làm 04 vùng kiến trúc cảnh quan chính, bao gồm:

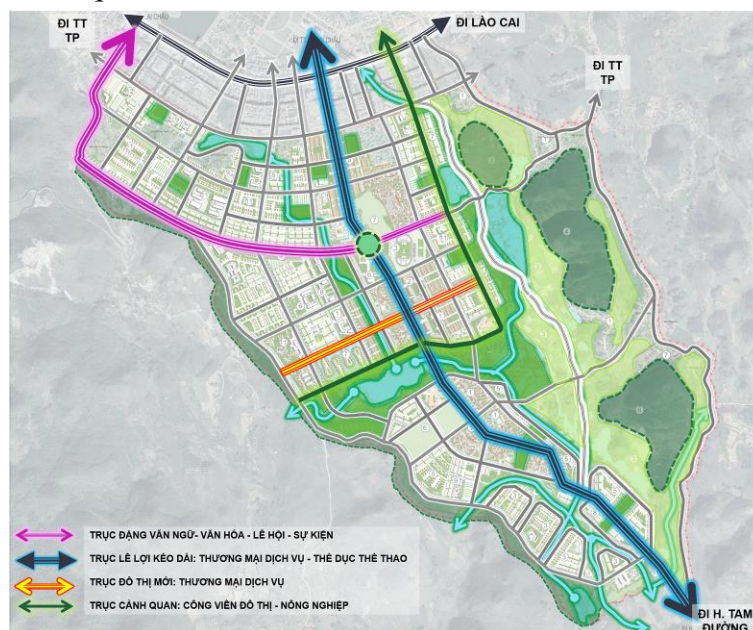
- Vùng kiến trúc cảnh quan 01: Nằm ở vị trí phía Bắc khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, thuộc phường Đông Phong, Tân Phong. Đây là khu vực dân cư đô thị mật độ thấp phía Đông thành phố Lai Châu. Khu vực đặc trưng bởi cảnh quan nông nghiệp, hệ thống hồ suối đan xen và các công trình kiến trúc nhà ở, công cộng theo lối kiến trúc hiện đại.

- Vùng kiến trúc cảnh quan 02: Nằm ở vị trí trung tâm khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, thuộc xã San Thành. Đây là khu vực nông thôn, dân cư phân bố thưa thớt. Khu vực đặc trưng bởi cảnh quan nông nghiệp cùng với hệ thống mặt nước của ao, hồ, suối chảy đan xen. Kiến trúc khu vực chủ yếu là nhà ở thấp tầng của đồng bào dân tộc thiểu số.

- Vùng kiến trúc cảnh quan 03: Nằm ở vị trí phía Tây Nam khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, giáp tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, thuộc xã San Thành, Nùng Nàng, Bản Giang. Đây là khu vực trũng thấp, đặc trưng bởi cảnh quan nông nghiệp kết hợp với hệ thống suối chảy đan xen. Kiến trúc khu vực gồm nhà ở và công trình an ninh phân bố dọc phía Tây tuyến đường Đặng Văn Ngữ.

- Vùng kiến trúc cảnh quan 04: Nằm ở vị trí phía Đông khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, thuộc xã San Thành. Đây là khu vực có nhiều giá trị cảnh quan nổi bật so với các khu vực khác. Cảnh quan khu vực rất đa dạng gồm có nông nghiệp, đồi núi, mặt nước, làng xóm nông thôn trải dài từ phía Đông Bắc xuống Đông Nam. Kiến trúc công trình trong khu vực có tính đặc trưng, giàu giá trị văn hóa của người dân tộc thiểu số như bản Tả Xín Chải, Cánh Đẳng, Pha Lìn, Lò Suối Tùng. Ngoài ra, khu vực còn có một số các công trình kiến trúc văn hóa, công cộng và an ninh.

5.3.4. Tuyến, trục cảnh quan:



Hình 8. Sơ đồ thiết kế trục cảnh quan đô thị

- Sự thay đổi về địa hình, không gian, trường nhìn trong phân khu 3 nói riêng và thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường nói chung đã hình thành nên các trục tuyến không gian cảnh quan hấp dẫn khi di chuyển trong đô thị. Trên cơ sở định hướng khung giao thông tổng thể của phân khu 3, ngoài chức năng đảm bảo về yêu cầu kỹ thuật, đảm bảo kết nối thuận lợi, một số tuyến trục giao thông chính được lựa chọn gắn với các tính chất đặc trưng. Các tuyến có vai trò tăng cường giá trị cảnh quan, thu hút các hoạt động dọc tuyến, quảng bá hình ảnh thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường. Trong đó bao gồm:

- Tuyến đường Đặng Văn Ngữ: Là tuyến đường trục chính, đóng vai trò quan trọng trong việc kết nối khu vực với trung tâm thành phố Lai Châu và thị trấn Tam Đường. Xây dựng tuyến đường trở thành trục Văn hóa – Lễ Hội – Sự kiện, nơi diễn ra các hoạt động diễu hành, biểu diễn nghệ thuật đường phố, quảng bá du lịch, xúc tiến đầu tư... tại các ngày lễ lớn như: Festival Lai Châu; tuần lễ du lịch các dân tộc Tây Bắc, Tam Đường; ngày hội xúc tiến du lịch... Kiến trúc, cảnh quan 02 bên trục đường được tổ chức đa dạng nhưng vẫn đảm bảo được tính thống nhất, đồng bộ có tính thẩm mỹ cao trên toàn tuyến. Tại các khu vực nút giao thông, tiếp tục duy trì các công trình công cộng dịch vụ có tầng cao, khối tích lớn kết hợp cải tạo với không gian cảnh quan phía mặt tiền tạo điểm nhấn kiến trúc dọc tuyến. Các công trình nhà ở dọc tuyến khuyến khích đồng bộ về tầng cao, hình thức kiến trúc kết hợp với kinh doanh làm phong phú thu hút các hoạt động vui chơi, mua sắm, ăn uống, thăm quan du lịch của người dân và du khách đến với khu vực.

- Tuyến đường Lê Lợi kéo dài: Là trục đường chính đô thị, đóng vai trò kết nối phân khu 3 với trung tâm thành phố Lai Châu. Đây là tuyến đường cảnh quan kết nối các không gian như: trung tâm TDTT tỉnh, công viên đô thị, dịch vụ thương mại, quốc phòng và dân cư đô thị. Là trục đường phát triển mới có lộ giới rộng, không gian hai bên đường được thiết kế hiện đại, bản sắc. Đặc biệt, khu vực nút giao Lê Lợi- Đặng Văn Ngữ tổ chức các công trình kiến trúc đẹp kết hợp quảng trường tạo điểm nhấn đô thị cho toàn khu vực.

- Tuyến đường đô thị hướng Đông Tây: Là trục đường chính đô thị, đóng vai trò kết nối các khu chức năng hai bên Đông Tây phân khu 3. Đây là tuyến đường cảnh quan kết nối các không gian như: Trung tâm chăm sóc sức khỏe, trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp, khu dân cư xây mới, nông nghiệp San Thàng. Hai bên tuyến là các công trình được quy hoạch mới nên ưu tiên phát triển đồng bộ hiện đại.

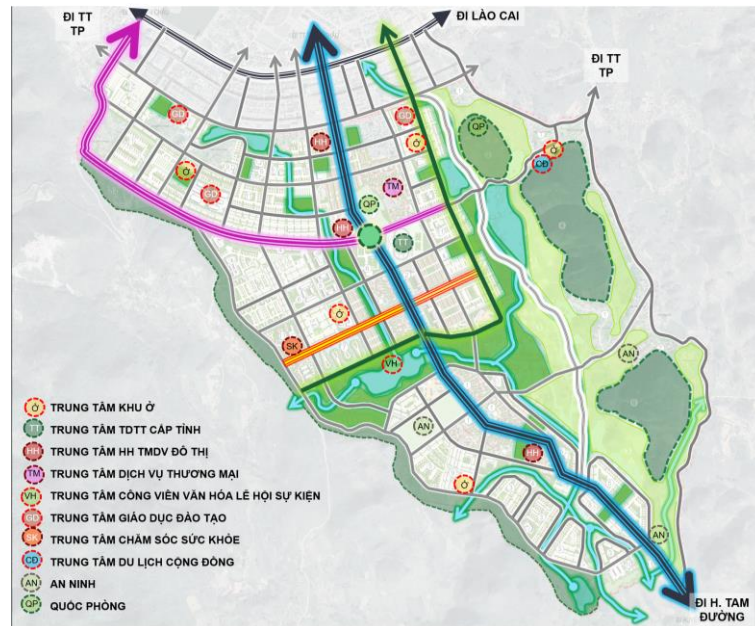
- Tuyến đường cảnh quan: Là tuyến đường bao từ nút giao với đường Lê Lợi kéo dài đến nút giao với đường Phạm Ngọc Thạch. Tuyến đường có vai trò phân tách giữa không gian phát triển đô thị tập trung và khu vực cảnh quan thiên nhiên, nông nghiệp. Dọc tuyến, khuyến khích phát triển các không gian mở như quảng trường, điểm dừng chân gắn với hệ thống cảnh quan cây xanh, mặt nước, nông nghiệp của khu vực.

5.3.5. Hệ thống trung tâm:

Hệ thống trung tâm phân khu 3, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường được bố trí phân cấp theo tầng bậc, đáp ứng yêu cầu phát triển của một trung tâm đô thị phía Đông Nam thành phố. Là khu vực mở rộng của thành phố Lai Châu, có vai trò hỗ trợ, chia sẻ một số chức năng cho thành phố, hệ thống trung tâm phân khu 3 bao gồm:

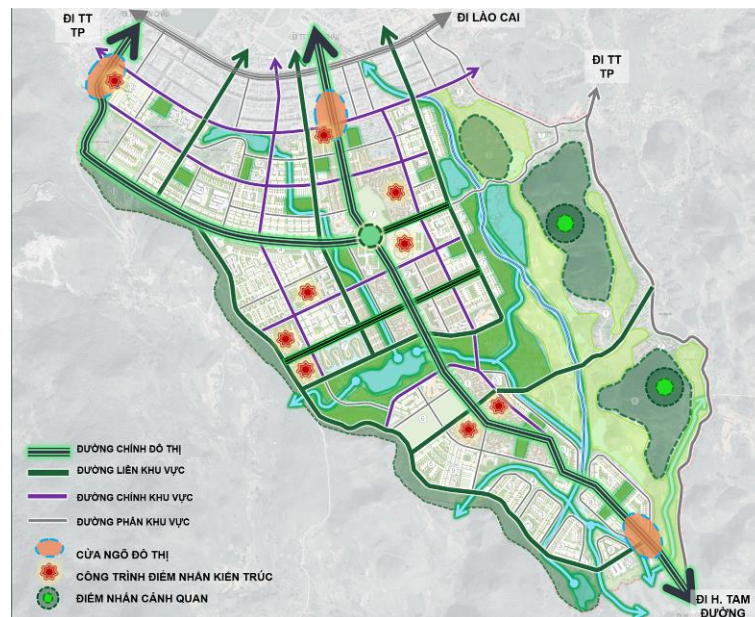
- Trung tâm khu ở Đông Phong, Tân Phong, San Thàng.
- Trung tâm thể dục thể thao cấp tỉnh.
- Trung tâm hỗn hợp dịch vụ thương mại đô thị.

- Trung tâm dịch vụ thương mại.
- Trung tâm công viên văn hóa lễ hội sự kiện.
- Trung tâm giáo dục đào tạo.
- Trung tâm chăm sóc sức khỏe.
- Trung tâm du lịch cộng đồng.
- An ninh.
- Quốc phòng.



Hình 9. Sơ đồ thiết kế hệ thống trung tâm

5.3.6. Công trình điểm nhấn:



Hình 10. Sơ đồ thiết kế công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị

Hệ thống các công trình điểm nhấn đô thị phân khu 3 thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường được quy hoạch tại các vị trí trung tâm, cửa ngõ đô thị, nút giao thông

lớn... với lợi thế về hình khối, kiến trúc, tầng cao tạo nên các không gian đẹp, ấn tượng, hấp dẫn thị giác từ nhiều hướng. Các công trình điểm nhấn phân khu 3 bao gồm:

a. Điểm nhấn kiến trúc:

- Khu trung tâm thể dục thể thao tỉnh Lai Châu.
- Trung tâm dịch vụ thương mại đô thị.
- Cụm trung tâm hỗn hợp công cộng dịch vụ thương mại dọc tuyến Nguyễn Văn Cừ.
- Trung tâm giáo dục đào tạo.
- Công trình hỗn hợp trên tuyến đường Lê Lợi.
- Khu chăm sóc sức khỏe.

b. Không gian điểm nhấn tự nhiên:

- Công viên chuyên đề đô thị.
- Công viên nông nghiệp.
- Đồi núi phía Đông San Thàng.

- Không gian điểm nhấn tự nhiên trong phân khu 3 rất hấp dẫn và đa dạng phân bố đan xen trong đô thị. Ngoài tính chất chung là những không gian xanh, mỗi khu vực điểm nhấn đều có những đặc thù riêng phản ánh về văn hóa, thiên nhiên, hiện đại của thành phố, huyện.

5.3.7. *Cây xanh cảnh quan:*

Với lợi thế lớn với nhiều mảng diện cây xanh đa dạng trong đô thị như núi, hồ, rừng, suối... không những đem lại cho phân khu 3, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường một môi trường sinh thái tốt mà còn tạo lập các không gian xanh đặc trưng tăng các hoạt động vui chơi, giải trí ngoài trời của người dân đô thị. Hệ thống công viên cây xanh được tổ chức theo mô hình “tuyến dải”, hình thành các không gian đóng mở trong đô thị, liên kết hài hòa, mềm mại với các khu chức năng. Bên cạnh chức năng công viên phục vụ các hoạt động công cộng, hệ thống công viên cây xanh phân khu 3 còn hỗ trợ việc trữ nước, thoát nước phục vụ cho thành phố và các vùng sản xuất nông nghiệp.

Công viên cây xanh đô thị phân khu 3 được quy hoạch trên cơ sở hệ thống hiện trạng cây xanh hiện hữu cải tạo chỉnh trang kết hợp với các yếu tố sáng tạo mới để hình thành nên các công viên chủ đề. Giải pháp hướng đến mục đích tăng cường các hoạt động vui chơi giải trí của người dân cũng như tạo nên một không gian đặc trưng, quảng bá hình ảnh của thành phố. Các công viên đô thị bao gồm:

- Công viên Văn hóa – Lễ hội – Sự kiện Lai Châu: Vị trí phía Tây xã San Thàng, giáp với tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, nơi tổ chức các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hóa truyền thống tỉnh Lai Châu kết hợp đương đại... phục vụ người dân đô thị và quảng bá du lịch của thành phố và huyện Tam Đường.

- Công viên Tả Làn Than: Vị trí thuộc thôn Tả Làn Than, phường Đông Phong. Đây là khu vực cải tạo hệ thống ao hồ hiện hữu kết hợp chỉnh trang bổ sung hệ thống cây xanh tiện ích để phát triển thành công viên đô thị phục vụ người dân trong khu vực.

- Công viên “ Suối hoa”: Vị trí song song với tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, giáp với nương thủy lợi xã San Thành. Xây dựng công viên chuyên đề về hoa tạo nên những mảng xanh đa sắc gắn với các khu vực dịch vụ tạo thành một quần thể công viên tham quan du lịch mới của thành phố, huyện Tam Đường.

- Công viên ECO (dịch vụ-sinh thái- thông minh): Vị trí phía Nam xã San Thành. Đây là công viên xây dựng mới trên cơ sở gìn giữ và phát triển hệ thống suối tự nhiên của khu vực. Hệ thống cây xanh mặt nước được tổ chức len lỏi vào trong các khu chức năng của đô thị tạo nên mô hình ở sinh thái, hài hòa gắn gũi với tự nhiên.

- Công viên khu ở: công viên, vườn hoa được tổ chức theo mô hình cụm- điểm, phân bố theo từng nhóm nhà ở, đảm bảo bán kính phục vụ, thuận tiện cho các hoạt động của nhiều lứa tuổi. Bố trí đầy đủ các tiện ích như dụng cụ thể thao, ghế ngồi, đèn chiếu sáng...cùng với hệ thống cây xanh, bồn hoa làm tăng sự thích thú của người dân khi tham gia các hoạt động ngoài trời.

- Công viên nông nghiệp San Thành: Vị trí phía Đông xã San Thành. Tiếp tục duy trì và phát triển sản xuất nông nghiệp khu vực phía Nam xã San Thành. Cải tạo hệ thống kênh mương, ao hồ kết hợp xây dựng mới hệ thống đường dạo, điểm dừng chân, quảng trường...phục vụ các hoạt động tham quan, lễ hội, quảng bá nông sản địa phương.

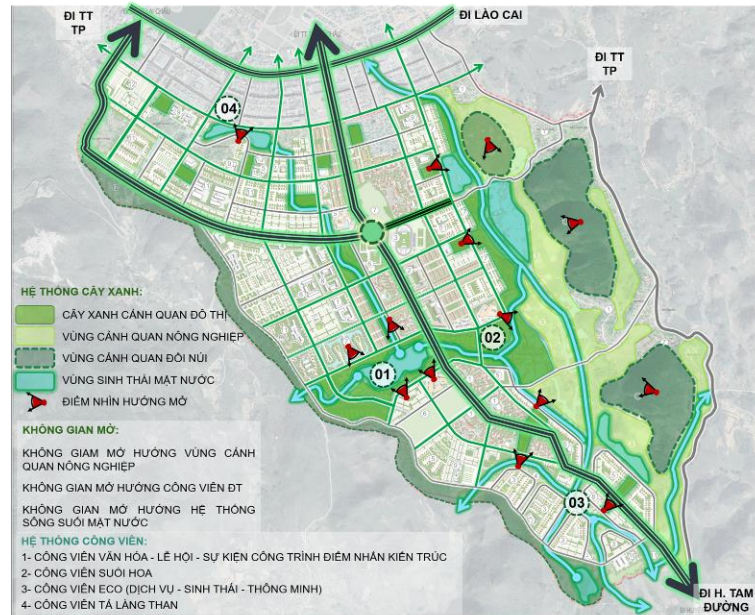
- Đối với khu vực đất rừng: Vị trí phía Đông phía Tây xã San Thành. Khu vực tuân thủ các quy định chung về bảo vệ diện tích rừng.

- Đối với hệ thống mặt nước:

+ Đối với hệ thống mặt nước trong công viên đô thị: Cải tạo chỉnh trang không gian cảnh quan 02 bên hồ bằng các giải pháp thiết kế đô thị. Sử dụng kè cảnh quan kết hợp trồng cây xanh, thiết kế hệ thống đường dạo, chỗ ngồi, chòi nghỉ, dịch vụ công cộng nhỏ để phục vụ các hoạt động vui chơi, tham quan khu vực. Trên mặt nước có thể bố trí các đài phun nước di động kết hợp với ánh sáng để tạo thêm điểm nhấn cho không gian mặt nước.

Đối với các tuyến suối hiện hữu: Khuyến khích mở rộng không gian 02 bên suối trong đô thị, đảm bảo khoảng cách bảo vệ từ 3m đến 5m mỗi bên. Dọc các suối sử dụng giải pháp kè cứng hoặc kè mềm tùy từng vị trí, kết hợp trồng cây xanh, tạo bóng mát, tiện ích đô thị tạo cảnh quan, gìn giữ môi trường của thành phố, huyện Tam Đường.

5.3.8. Quảng trường không gian mở:



Hình 11. Sơ đồ thiết kế không gian mở

- Hệ thống quảng trường phân khu 3, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường được tổ chức đa dạng, phân chia theo các cấp gắn với các hoạt động theo từng khu vực chức năng cụ thể.

- Quảng trường trung tâm thể dục thể thao Tỉnh: quảng trường gắn với tổ hợp thể dục thể thao cấp tỉnh, với quy mô lớn, bố cục “đăng đối”, là nơi diễn ra các hoạt động mít tinh, hội nghị, hội thảo thể thao của tỉnh, thành phố.

- Quảng trường thương mại: là một không gian rộng lớn, tổ chức rõ ràng mạch lạc, bao quanh bởi khối dịch vụ và công cộng dọc trục Nguyễn Văn Cừ.

- Quảng trường Văn hóa - Lễ hội – Sự Kiện: Được bố trí tại khu vực công viên trung tâm. Là nơi tổ chức các hoạt động văn hóa truyền thống, đương đại gắn với cả sự kiện của tỉnh, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường. Bố cục quảng trường theo hướng mềm mại, hài hòa với cảnh quan sinh thái mặt hồ.

- Quảng trường công viên: được quy hoạch tại các công viên chuyên đề, gắn với các tuyến giao thông chính đô thị, thiết kế, bố cục theo các chủ đề tạo nên sự nhận diện đặc trưng cho từng khu vực. Hệ thống quảng trường công viên khuyến khích được xây dựng theo các chủ đề về văn hóa, thiên nhiên, con người Lai Châu... góp phần gìn giữ và phát huy các giá trị lịch sử cũng như quảng bá hình ảnh của thành phố, huyện Tam Đường.

- Hệ thống các quảng trường nhỏ: là những không gian cộng gắn với khu ở, công trình dịch vụ công cộng, nút giao thông... được bố trí hợp lý trong đô thị phục vụ các hoạt động vui chơi, làm việc của người dân đô thị. Tùy theo tính chất chức năng khác nhau của từng khu vực, bố cục quảng trường được thiết kế linh hoạt kết hợp với các không gian xanh, công trình tiện ích làm tăng thêm sức hấp dẫn trong không gian đô thị nói chung và các khu chức năng nói riêng.

- Hệ thống không gian mở: là tập hợp các không gian trống theo “điểm- diện” trong không gian đô thị tạo nên trường nhìn khoáng đạt từ nhiều phía. Hệ thống không gian mở chủ đạo của phân khu 3 gồm: Vùng cảnh quan nông nghiệp phía Đông xã San Thàng; công

viên Văn hóa – Lễ hội – Sự kiện; công viên ECO; trung tâm thể dục thể thao Tỉnh.....Bên cạnh những yếu tố chính, hệ thống công viên cây xanh khu ở, suối nhỏ trong đô thị, không gian trống phía trước các công trình góp phần làm tăng thêm khoảng không gian đệm có tính mở cũng như đem lại một môi trường thông thoáng, sinh thái giữa các khu chức năng trong đô thị. Khi thiết kế các khu chức năng cần chú ý đến việc phân tích các điểm nhìn, hướng nhìn về phía không gian mở (mặt nước, quảng trường, công viên vườn hoa) để lựa chọn giải pháp bố cục, mặt đứng kiến trúc, tầng cao...nhằm đảm bảo sự gắn kết hài hòa, tăng giá trị thẩm mỹ trong không gian tổng thể của đô thị.

5.3.9. Quy định chiều cao xây dựng công trình

Trên cơ sở ý tưởng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phân khu 3, hiện trạng xây dựng, các văn bản hướng dẫn về quy hoạch xây dựng, chiều cao xây dựng phân khu 3 được quy định theo nguyên tắc sau:

- Chiều cao xây dựng công trình phải phù hợp về mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch tổng mặt bằng phân khu 3 và được xem xét theo quy định chung của toàn khu vực.

- Chiều cao xây dựng công trình phải đảm bảo tính thống nhất hài hòa trong mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng. Chiều cao công trình phải đảm bảo đảm bảo quy định về chiều cao tối đa cho khu đất.

- Chiều cao tầng được quy định thống nhất theo các khu vực chức năng, từng tuyến phố gắn với dự án thiết kế chi tiết đã triển khai. Hạn chế sử dụng nhiều công trình kiến trúc cao tầng làm ảnh hưởng tới không gian chung, sử dụng công trình cao tầng tại các khu vực trọng tâm, điểm nhấn không gian thành phố.

- Các khu vực đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt để thực hiện dự án đầu tư xây dựng sẽ thực hiện theo quy định tầng cao được xác định tại quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Tầng cao có thể thay đổi để đáp ứng yêu cầu tổ chức không gian chung của khu vực song phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất phù hợp, đảm bảo cân đối với tổng quy mô dân số đã được xác định trên toàn khu và tiểu khu để phù hợp với quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt, không gây quá tải hạ tầng đô thị và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành.

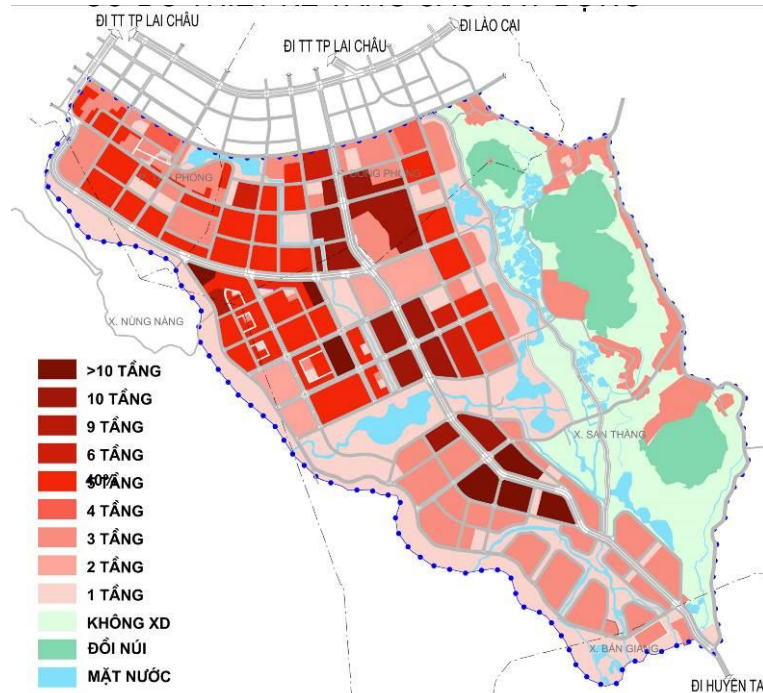
Chiều cao xây dựng công trình phân khu 1 được quy định như sau:

- Công trình hỗn hợp, dịch vụ thương mại: 9 – 15 tầng;
- Công trình công cộng đô thị: 5–7 tầng;
- Công trình công cộng đơn vị ở: 3–5 tầng;
- Công trình văn hóa: 3-5 tầng;
- Công trình giáo dục đào tạo: 3-5 tầng;
- Công trình y tế: 3-7 tầng;
- Công trình thương mại dịch vụ: 5-9 tầng;

- Công trình nhà ở: 3-5 tầng;
- Công viên cây xanh: 1-2 tầng.

- Đối với các công trình có tính đặc thù như công trình TĐTT, trụ sở quốc phòng an ninh tuân thủ theo tiêu chuẩn ngành, đảm bảo tính hài hòa chung cho toàn khu vực.

(Ghi chú: Đối với các công trình kiến trúc xây dựng mới, chiều cao công trình vượt quá các quy định tầng cao nêu trên do yêu cầu về tính chất, chức năng, thẩm mỹ đặc biệt phải có phương án thiết kế chi tiết đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn hiện hành và do các cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận).



Hình 12. Sơ đồ thiết kế tầng cao xây dựng

5.3.10. Quy định mật độ xây dựng

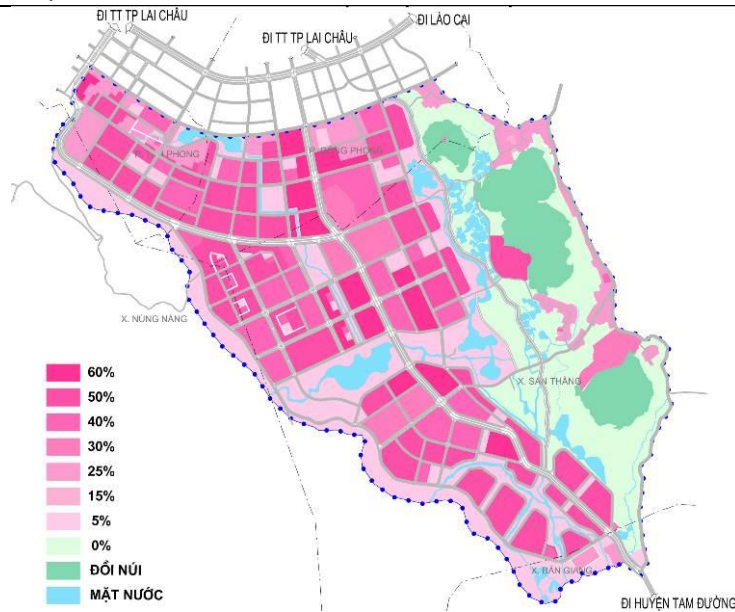
- Mật độ xây dựng được quy định trong quy hoạch phân khu 3, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường là mật độ xây dựng gộp của từng khu vực chức năng.

- Hạn chế gia tăng mật độ xây dựng khu chức năng hiện hữu, dành nhiều khoảng trống để làm vườn hoa, công viên.

- Các khu vực xây dựng mới sẽ hình thành các tổ hợp, hợp khối, tập trung, dành khoảng trống gần với các quảng trường, không gian mở dành cho sinh hoạt cộng đồng.

- Đối với các khu vực dịch vụ hỗn hợp, công cộng, dịch vụ: $M\&XD \leq 40\%$

- Đối với khu vực công viên, cây xanh mật độ $\leq 5\%$. Công trình quy mô nhỏ, phân tán, hòa nhập với cây xanh mặt nước.



Hình 13. Sơ đồ thiết kế mật độ xây dựng

5.3.11. Xác định khoảng lùi công trình

- Khoảng lùi tối thiểu đối với công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD kết hợp ý tưởng quy hoạch không gian khu chức năng, đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trên cả toàn tuyến dọc đường.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi xây dựng công trình) xác định trên cơ sở chiều rộng của đường và chiều cao công trình xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Đồng thời, đảm bảo các khoảng cách an toàn tới các công trình kiến trúc, kỹ thuật hạ tầng khác theo các quy định hiện hành của nhà nước.

5.3.12. Phương hướng thiết kế công trình kiến trúc

- Phương hướng kiến trúc cảnh quan khu chức năng: tạo cảm giác rộng rãi, thoải mái, bề thế, to lớn về khối tích nhưng nhẹ nhàng về trọng lượng.

- Công trình thích ứng với địa hình tự nhiên, khả năng tiếp cận dễ dàng, dễ nhận biết lối vào.

- Hình khối công trình thể hiện mối quan hệ giữa khu chức năng và khu đô thị hài hòa về kiến trúc, tổng thể cũng như hình dáng.

- Tổ chức dạng khối hộp, riêng công trình hỗn hợp có thể sử dụng hình khối mềm mại tạo sự khác biệt và trở thành điểm nhấn kiến trúc. Hình khối công trình thể hiện chức năng sử dụng của công trình, phong cách kiến trúc hiện đại.

- Mặt đứng công trình cần được thiết kế cả 4 chiều, sử dụng các đường nét, sử dụng kính cho mảng khối lớn nhằm tạo cảm giác nhẹ nhàng, thanh mảnh, thoáng đãng và có bố cục theo phong cách hiện đại.

- Màu sắc: chủ yếu sử dụng màu nhẹ, nhã, thiên về lạnh trắng, ghi, xanh ghi. Màu sắc hoàn thiện phù hợp và thống nhất trong toàn khu.

- Ánh sáng: các công trình đều phải thiết kế chiếu sáng cho công trình về ban đêm, sử dụng ánh sáng đèn để tạo sự biến đổi cho hình thức kiến trúc công trình theo chu kỳ nhất định.

- Vật liệu xây dựng: chất liệu hiện đại, sử dụng khung thép và kính kết hợp với cây xanh tạo sự sinh thái. Không sử dụng kính có màu gắt, phản quang.

5.3.13. Hệ thống cây xanh mặt nước

- Bố trí các đường dạo lát đá chẻ, đá lát hoặc đá giả gỗ, đất nung, rải sỏi. Tất cả vật liệu này đều đã qua xử lý để phù hợp với điều kiện ngoài trời, chống trơn trượt và rất gần gũi với khung cảnh của khu vườn cũng như của người sử dụng. Dọc theo lối đi, nên trồng các loại cây bụi cắt xén thành hàng thấp, các loại cây có hoa đẹp, mùi thơm dịu nhưng không thu hút ruồi muỗi. Bố trí ghế nghỉ với kiểu dáng lạ, các tượng đá tự nhiên và trồng các loại hoa thành vườn dạo. Ngoài ra, cần kết hợp với chiếu sáng nhân tạo, sử dụng đèn màu có kiểu dáng đẹp, chiều cao thấp vừa, tăng thẩm mỹ cho khu vực.

- Những khu có mặt lát rộng khuyến khích sử dụng bề mặt có đan xen những ô cỏ lớn nhằm tạo môi trường thẩm thấu nhanh nhất, tránh bê tông hóa làm ảnh hưởng đến thoát nước.

5.3.14. Bãi đỗ xe

- Sử dụng mô hình bãi đỗ xe sinh thái, thân thiện với môi trường, tránh bê tông hóa tạo sức nóng cho bề mặt. Trong bãi đỗ xe, bố trí cây hoa, chậu cảnh theo từng lô đậu xe cải tạo vi khí hậu. Lớp nền bãi là các ô cỏ có tác dụng thấm hút nước, không gây ngập úng cục bộ, vừa góp phần tản nhiệt, đồng thời giảm bụi, chống nóng và góp phần bảo vệ môi trường.

5.3.15. Tổ chức không gian ngầm

- Do đặc trưng của khu vực đô thị có mật độ thấp, hạn chế khai thác xây dựng tầng ngầm của công trình để phục vụ hoạt động công cộng, dịch vụ.

- Đối với khu vực hỗn hợp, khi triển khai xây dựng công trình và cấp phép phải tính toán đầy đủ quy mô đỗ xe tự thân. Trường hợp thiếu phải bố trí các hầm ngầm hoặc bán ngầm tùy theo mục đích công trình để bổ sung bãi đỗ xe.

- Các hệ thống đường dây đường ống kỹ thuật phục vụ cho khu đô thị được bố trí đi ngầm toàn bộ theo bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật.

6. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1. Quy hoạch giao thông

6.1.1. Cơ sở và nguyên tắc:

a. Cơ sở thiết kế:

Quy hoạch tỉnh Lai Châu thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận, tỉnh Lai Châu đến năm 2035.

QCXDVN 01: 2021/BXD - Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch xây dựng.

QCXD 07: 2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

TCXDVN 104 : 2007 "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế"

TCVN 4054 : 2005 - Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế.

Các dự án, tài liệu, số liệu khác có liên quan;

Các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị, giao thông đô thị...

Bản đồ đo đạc địa hình 1/2000 (hệ cao độ quốc gia).

Tài liệu, số liệu hiện trạng liên quan.

b. Nguyên tắc thiết kế

Phù hợp quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan.

Trên cơ sở phân khu chức năng và quy hoạch phát triển không gian đô thị để phục vụ tốt cho việc liên hệ thuận lợi giữa các khu chức năng trong và ngoài đô thị, quy hoạch mạng lưới đường khu vực thiết kế đảm bảo:

+ Kế thừa và phát huy tính hiệu quả của các quy hoạch xây dựng đô thị cấp trên, và các quy hoạch chuyên ngành khác.

+ Phải tạo nên một mạng lưới đường hợp lý phục vụ tốt cho việc liên hệ trong đô thị hiện tại cũng như lâu dài, phải gắn liền với sự phát triển các loại phương tiện giao thông chủ yếu của đô thị.

+ Tạo nên mối quan hệ đồng bộ thích hợp giữa giao thông đối nội và đối ngoại nhằm đảm bảo tốt sự liên hệ giữa đô thị với các vùng phụ cận và các đô thị bên ngoài.

+ Mạng lưới cần đơn giản, phân cấp đường chính, đường phụ rõ ràng nhằm tạo cho công tác tổ chức giao thông đô thị an toàn, thông suốt.

+ Mạng lưới đường đô thị cần phù hợp với địa hình để đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật cũng như cảnh quan môi trường...

Tận dụng tối đa mạng lưới đường bộ hiện hữu, phát triển mạng lưới giao thông phù hợp với đô thị du lịch sinh thái. Mạng lưới đường cần phù hợp với địa hình, để đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật đã được quy định.

- Tổ chức mạng lưới giao thông đơn giản, phân cấp mạch lạc, tạo điều kiện cho công tác khai thác, quản lý an toàn, thông suốt và hiệu quả. Xác định vị trí và quy mô các công trình mối giao thông quan trọng: bãi đỗ xe...

- Điều chỉnh, bổ sung các yêu cầu, hệ thống chỉ tiêu kỹ thuật về giao thông đảm bảo các tiêu chuẩn và quy phạm hiện hành đồng thời phù hợp với sự phát triển của khu vực thiết kế.

6.1.2. Quy hoạch mạng lưới giao thông

c. Kết nối giao thông đối ngoại

- Quốc lộ 4D (QL.4D): là tuyến đường đối ngoại quan trọng trong quan hệ vùng và góp phần phát triển kinh tế của thành phố Lai Châu cũng như khu vực nghiên cứu. Tuyến đóng vai trò là đường chính đô thị ở phía Bắc khu vực nghiên cứu.

- Đường tỉnh 128 (ĐT.128): nâng cấp đường tỉnh lộ ĐT.128 nối Thành phố Lai Châu với huyện Sìn Hồ, thúc đẩy giao lưu kinh tế văn hóa giữa Thành phố Lai Châu với các khu vực xung quanh.

- Đường đối ngoại: là tuyến đường phía Đông giáp ranh giới khu vực nghiên cứu, nối trung tâm thành phố qua các xã đến đường Đặng Văn Ngữ kéo dài. Cải tạo nâng cấp đường với quy mô tuyến dự kiến mặt cắt ngang rộng 20,5m.

d. Quy hoạch mạng lưới giao thông khu vực

b1. Tổ chức mạng lưới đường:

Mạng lưới đường được xác định trên cơ sở phân khu chức năng và quy hoạch phát triển không gian đô thị để phục vụ tốt cho việc liên hệ thuận lợi giữa các khu chức năng trong đô thị. Kế thừa định hướng giao thông trong đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận, tỉnh Lai Châu đến năm 2035.

Tổ chức mạng lưới ô bàn cờ, phát triển hướng tuyến theo hướng Bắc- Nam và Đông-Tây nhằm tối ưu hóa sử dụng đất, thuận lợi phân cấp đường và tính toán quy mô mặt cắt ngang đường, hạn chế các nút giao cắt phức tạp,...

Hệ thống giao thông đô thị với 2 tuyến chính Đông – Tây (tuyến nối từ đường Lê Lợi), Bắc – Nam (tuyến Đặng Văn Ngữ). Các đường khu vực và đường phân khu vực được quy hoạch đầu nối trực tiếp với trục đường chính, hình thành nên mạng lưới đường liên hoàn, thông suốt khoảng cách giữa các tuyến đảm bảo từ 150-250m.

b2. Quy mô và phân cấp các tuyến đường:

- **Đường chính đô thị:** Hình thành 03 trục chính trong đó 02 trục chính kết nối từ QL.4D, bao gồm 2 trục chính Đông - Tây và 1 trục chính Bắc - Nam.

Đường trục chính 1 : là trục đường Đông Tây song song với QL.4D, đoạn đường Lê Lợi mặt cắt rộng 60m, đoạn nối từ đường Lê Lợi đến đường Đặng Văn Ngữ quy hoạch mặt ngang rộng 58m, đoạn còn lại quy hoạch mặt cắt rộng 32m. Cơ cấu mặt cắt như sau;

Đường Lê Lợi rộng 60m (MC 1-1);

+ Lòng đường	: 10,5mx2	= 21m
+ Dải phân cách	: 21m	= 21m
+ Hệ đường	: 6mx2+3mx2	= 18m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 60m

Đường nối từ đường Lê Lợi rộng 58m (MC 2-2);

+ Lòng đường	: 11,5mx2+7mx2	= 37m
+ Dải phân cách	: 5m+2mx2	= 9m
+ Hè đường	: 6mx2	= 12m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 58m

Đường rộng 32m (MC 3-3);

+ Lòng đường	: 7,5mx2	= 15m
+ Dải phân cách	: 5m	= 5m
+ Hè đường	: 6mx2	= 12m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 32m

Đường trục chính 2: Đường Đặng Văn Ngữ (đường nối cao tốc Nội Bài – Lào Cai) là tuyến đường quan trọng nối Lai Châu về Lào Cai và Hà Nội. Đây cũng là tuyến đường đô thị quan trọng để mở rộng thành phố về phía Đông Nam trong tương lai, nâng cấp cải tạo tuyến quy mô mặt cắt đoạn trong đô thị rộng 58m (MC 2-2). Cụ thể;

+ Lòng đường	: 11,5mx2+7mx2	= 37m
+ Dải phân cách	: 5m+2mx2	= 9m
+ Hè đường	: 6mx2	= 12m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 58m

Đường trục chính 3 rộng 32m (MC 3-3): quy hoạch tuyến mới là trục không gian mới của khu đô thị dịch vụ thương mại, cơ cấu mặt cắt cụ thể như sau:

+ Lòng đường	: 7,5mx2	= 15m
+ Dải phân cách	: 5m	= 5m
+ Hè đường	: 6mx2	= 12m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 32m

- **Đường liên khu vực:** quy hoạch các tuyến đường liên khu liên kết các tiểu khu trong khu vực, quy mô mặt cắt ngang 20,5m-22m-32m. Cụ thể;

Đường rộng 32m (MC 3-3);

+ Lòng đường	: 7,5mx2	= 15m
+ Dải phân cách	: 5m	= 5m
+ Hè đường	: 6mx2	= 12m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 32m

Đường rộng 22m (MC 4-4);

+ Lòng đường	: 6mx2	= 12m
+ Hè đường	: 5mx2	= 10m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 22m

Đường rộng 20,5m (MC 5-5);

+ Lòng đường	: 10,5m	= 10,5m
+ Hè đường	: 5mx2	= 10m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 20,5m

- **Đường chính khu vực:** hình thành các tuyến Bắc – Nam, Đông - Tây, quy mô mặt cắt ngang 16,5m-18,5m-20,5m-32m. Cụ thể;

Đường rộng 32m (MC 3-3);

+ Lòng đường	: 7,5mx2	= 15m
+ Dải phân cách	: 5m	= 5m
+ Hè đường	: 6mx2	= 12m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 32m

Đường rộng 20,5m (MC 5-5);

+ Lòng đường	: 10,5m	= 10,5m
+ Hè đường	: 5mx2	= 10m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 20,5m

Đường rộng 18,5m (MC 6-6);

+ Lòng đường	: 10,5m	= 10,5m
+ Hè đường	: 4mx2	= 8m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 18,5m

Đường rộng 16,5m (MC 7-7);

+ Lòng đường	: 7,5m	= 7,5m
+ Hè đường	: 4,5mx2	= 9m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 16,5m

- **Đường khu vực:** quy hoạch các tuyến đường khu vực với vai trò là các trục giao thông phân tán, quy mô mặt cắt ngang 16,5m-18,5m. Cụ thể;

Đường rộng 18,5m (MC 6-6);

+ Lòng đường	: 10,5m	= 10,5m
+ Hè đường	: 4mx2	= 8m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 18,5m

Đường rộng 16,5m (MC 7-7);

+ Lòng đường	: 7,5m	= 7,5m
+ Hè đường	: 4,5mx2	= 9m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 16,5m

- **Đường phân khu vực:** mạng lưới đường phân khu vực được thiết kế với bước đường từ 150-250m, đảm bảo chức năng kết nối đến các công trình nhóm ở, quy mô mặt cắt ngang 13m-14m-16,5m, cụ thể;

Đường rộng 16,5m (MC 7-7);

+ Lòng đường	: 7,5m	= 7,5m
+ Hè đường	: 4,5mx2	= 9m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 16,5m

Đường rộng 14m (MC 8-8);

+ Lòng đường	: 8m	= 8m
+ Hè đường	: 3mx2	= 6m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 14m

Đường rộng 13m (MC 9-9);

+ Lòng đường	: 7m	= 7m
+ Hè đường	: 3mx2	= 6m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 13m

Đối với các tuyến dân cư hiện trạng tôn trọng cấu trúc đường hiện có, cải tạo mở rộng khi có điều kiện các tuyến chính phù hợp với điều kiện địa hình đạt lộ giới 5m.

e. Các công trình giao thông

Xây dựng 06 bãi đỗ xe tại khu vực gần các công trình công cộng, dịch vụ, công viên đảm bảo nhu cầu đỗ xe đô thị với tổng diện tích 7,2ha.

f. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật giao thông chủ yếu

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của các tuyến:

- + Chiều rộng làn xe tính toán (2,75-3,75)m.
- + Chiều rộng làn đi bộ tính toán 0,75m.
- + Độ dốc dọc đường $i_{max} = 4\%$.
- + Độ dốc ngang mặt đường 2%.
- + Bán kính đường cong bằng nhỏ nhất $R_{min} \geq 15m$
- + Bán kính đường cong bó vỉa nhỏ nhất $R_{min} \geq 6m$

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của mạng lưới đường bộ:

- + Tổng diện tích đất giao thông: ha.
- + Tỷ lệ đất giao thông / diện tích đất xây dựng đô thị: %

- Mặt cắt ngang của các tuyến đường sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn triển khai dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp với giải pháp quy hoạch giao thông trong hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu và đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn dài hạn.

e. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật

*** Những nguyên tắc chính xác định tim đường và chỉ giới đường đỏ:**

Đối với khu vực đã và đang đô thị hoá: Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của mạng đường khu vực này được xác định trên cơ sở thống nhất với các quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với khu vực xây dựng mới: Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của cấp hạng đường cấp khu vực trở lên của khu vực này do giải pháp quy hoạch giao thông xác định sơ bộ cho nên việc xác định đường đỏ sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500. Tuy nhiên, mặt cắt ngang đường phải tuân thủ theo quy hoạch này.

Đối với khu vực làng xóm: xác định mạng đường có tính chất định hướng về cơ cấu mạng đường, làm cơ sở cho việc thiết kế và xác định chỉ giới đường đỏ ở giai đoạn tỷ lệ 1/500.

Định vị mạng lưới đường thành phố, đường khu vực: Sẽ được xác định tại các hồ sơ riêng của các tuyến đường này hoặc ở dự án QHCT 1/500 của từng khu vực.

Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tim đường quy hoạch, chiều rộng mặt cắt ngang đường và kết hợp nội suy xác định trực tiếp trên bản vẽ.

Tim đường quy hoạch được xác định bởi các điểm có tọa độ, kết hợp các thông số kỹ thuật và điều kiện ghi trên bản vẽ.

Chỉ giới đường đỏ và tọa độ tim đường được xác định sơ bộ để làm cơ sở định hướng mạng lưới đường giao thông trong phạm vi lập đồ án, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn hoặc triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường hoặc khi lập hồ sơ cắm mốc giới theo quy định.

Việc cắm mốc các tuyến đường sẽ được tiến hành ở giai đoạn thiết kế chi tiết ở tỷ lệ 1/500.

Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, quy mô, tính chất của các công trình và yêu cầu cụ thể nhưng không tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ (khoảng lùi) cần đảm bảo theo quy chuẩn.

Khoảng lùi cụ thể sẽ được làm rõ trong các quy hoạch chi tiết.

*** Một số lưu ý:**

- Đối với chỉ giới xây dựng các công trình chỉ xác định sơ bộ (xem mặt cắt ngang điển hình) chỉ giới xây dựng cụ thể cho công trình cao tầng và thấp tầng sẽ được xác định trong quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt của từng ô đất.

- Vị trí chính xác và các chỉ tiêu kỹ thuật của các tuyến đường sẽ được xác định trên bản đồ tỉ lệ 1/500 theo các dự án xây dựng đường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Do chỉ giới trong bản vẽ này xác định ở tỷ lệ 1/2.000, độ chính xác chưa cao, vì vậy khi xác định ở tỷ lệ 1/500 có thể được xem xét xác định cho phù hợp tình hình thực tế hiện trạng và được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

6.1.3. Khối lượng thống kê hệ thống đường:

6.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa

6.2.1. Cơ sở thiết kế và nguyên tắc

a. Cơ sở thiết kế

- Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035.

- Các dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và đang triển khai trên địa bàn khu vực nghiên cứu.

- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2.000 do chủ đầu tư cung cấp năm 2023.

6.2.2. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN 01: 2021/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - QCVN 07:2016/BXD.

- TCXD 7957-2008. Thoát nước- mạng lưới và công trình bên ngoài- Tiêu chuẩn thiết kế.

b. Nguyên tắc thiết kế:

- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, giảm thiểu khối lượng đào đắp.

- Đảm bảo khu vực không bị ngập úng, sạt lở, thoát nước mặt thuận lợi.

- Kết nối hài hòa giữa khu vực xây dựng mới và khu vực hiện hữu.

- Tuân thủ định hướng chính về cao độ nền và thoát nước mưa của các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã và đang triển khai trong khu vực nghiên cứu.

6.2.3. Quy hoạch nền xây dựng

* Khu vực hiện trạng:

- Giữ nguyên cao độ nền đường và cao độ nền xây dựng của các công trình.

- Các khu vực thấp trũng, ngập úng cục bộ từng bước cải tạo nền đường đảm bảo tiêu thoát nước mặt nhanh chóng, triệt để.

* Khu vực xây mới:

- Các khu vực xây mới cần kết nối hài hòa với khu vực hiện trạng đã xây dựng, cao độ nền xây dựng vượt nối hợp lý tránh gây ngập úng cho khu vực hiện trạng.

- Các khu vực xây mới dưới chân đồi núi cần tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, chỉ san ủi cục bộ tạo mặt bằng xây dựng. Cân bằng khối lượng đào đắp tại chỗ.

- Các khu vực công viên cây xanh giữ nguyên địa hình, tạo cảnh quan, tầm nhìn.

* Không chế cao độ nền xây dựng.

Khu vực không chịu ảnh hưởng ngập úng, lũ lụt của sông suối nên cao độ nền xây dựng tuân thủ kết nối hài hòa với các khu vực đã xây dựng.

Cao độ nền không chế xây dựng thấp nhất tại khu vực phân khu 3: 842,0m.

Cao độ nền không chế xây dựng cao nhất tại khu vực phân khu 3: 964,4m.

c. Khối lượng san nền:

- Khi đắp nền cần đầm nén phù hợp với tính chất cơ lý của đất nền để đảm bảo độ ổn định, tận dụng tối đa các lớp đất hữu cơ khi nạo vét để sử dụng trong khu vực cây xanh.

Phương pháp tính:

Khối lượng san nền theo công thức:

$$V = H_{tb} * F, \text{ trong đó:}$$

V : Khối lượng đào đắp ô đất (m³).

H_{tb}: Cao độ thi công trung bình (m).

F: Diện tích lô đất (ha).

- Bảng tổng hợp khối lượng san nền

Bảng 12 Bảng tổng hợp khối lượng san nền

STT	Diện tích lô đất (ha)	Chiều cao đào đắp trung bình(m) Đào(-), đắp(+)	Thể tích đào đắp(m ³) Đào(-), đắp(+)
1	6.26	-7.0	-438200
2	17.55	-6.0	-1053000
3	23.27	-6.0	-1396200

Tổng khối lượng đào nền: 2.887.400,00 m³.

Đất đắp nền được tận dụng từ các khu vực đào nền, cát hoặc đất đá từ các khu vực lân cận thành phố Lai Châu. Khối lượng đất đào, nạo vét bùn ao, hữu cơ được vận chuyển đến đúng nơi tập kết theo quy định của UBND thành phố Lai Châu và UBND tỉnh Lai Châu.

6.2.4. Quy hoạch thoát nước mưa

a. Nguyên tắc:

- Hệ thống thoát nước mưa hoạt động theo chế độ tự chảy, thoát nhanh, triệt để và chiều dài mạng lưới ngắn nhất.

- Phân chia lưu vực theo dạng phân tán.

- Độ dốc cống thoát nước mưa bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, giảm khối lượng đào đắp xây dựng cống.

- Mạng lưới thoát nước mưa phải phù hợp với hướng dốc san nền quy hoạch, phù hợp với tình hình hiện trạng và các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xung quanh.

- Hạn chế giao cắt với các công trình ngầm khác.

- Tận dụng và tăng cường diện tích mặt nước, ao hồ và trục tiêu hiện có, xây dựng hệ thống hồ điều hòa nhằm tăng cường khả năng thoát nước tự chảy trong hệ thống, giảm thiểu kích thước đường cống thoát nước, tăng cường cảnh quan môi trường sinh thái đô thị.

b. Giải pháp:

b.1. Phân chia lưu vực thoát nước:

Bao gồm 2 lưu vực chính:

Lưu vực 1: thoát về suối phía Tây Bắc qua xã Sùng Phài bao gồm phường Quyết Thắng và một phần nhỏ phường Đoàn Kết.

Lưu vực 2: thoát về suối phía Đông Nam qua xã San Thàng bao gồm phần còn lại phường Đoàn Kết, phường Tân Phong, phường Đông Phong và một phần nhỏ xã San Thàng.

b.2. Hệ thống thoát nước:

- Khu vực hiện trạng cải tạo: thoát chung, từng bước cải tạo thành hệ thống nửa riêng, tách nước thải về trạm xử lý.

- Khu vực xây mới: thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, chế độ tiêu thoát tự chảy.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa là hệ thống cống tròn đường kính D600 ÷ D2000 và cống hộp đường kính BxH=0.8x0.8÷2.0x2.0 chạy dọc các tuyến đường giao thông để thu gom nước mưa trên mặt đường và từ công trình.

- Các khu vực dưới chân đồi núi bố trí mương hở đón nước bảo vệ đường và công trình xây dựng.

- Các suối chảy qua khu vực kè gia cố 2 bên bờ tránh lấn chiếm dòng chảy, kết hợp cảnh quan 2 bên bờ.

- Tăng cường công tác duy tu, nạo vét hố ga và các tuyến cống nhằm tăng cường khả năng thoát nước vào mùa mưa.

- Xây mới 2 hồ điều hòa nước mưa kết hợp cảnh quan, cải thiện vi khí hậu tại phường Quyết Tiến và phường Đoàn Kết.

- Thay thế các tuyến cống có tiết diện bé trên các tuyến phố để đảm nhiệm khả năng thoát nước cho lưu vực đảm nhiệm. Cụ thể như trên các tuyến đường, phố như sau: Trần Hưng Đạo, Lê Duẩn, Trường Chinh, Trần Phú, Phạm Văn Đồng, quốc lộ 4D...

- Mạng lưới cống thoát nước mưa dự kiến chạy 1 bên lòng đường hoặc vỉa hè.

- Chỉ tiêu bố trí giếng kiểm tra:

+ Giếng kiểm tra được bố trí tại những vị trí đầu nối các tuyến cống.

+ Những vị trí chỗ thay đổi hình thức kết cấu cống và vị trí thay đổi kích thước đường kính cống.

+ Những vị trí đổi chiều dòng chảy.

+ Khoảng cách trung bình của các giếng kỹ thuật từ 30÷50m.

- Độ sâu chôn cống được không chế :

+ Cống đi dưới lòng đường : 0,5m.

+ Cống đi trên vỉa hè và khu cây xanh : 0,3m.

- Độ dốc thủy lực không chế:

+ Độ dốc thủy lực bám sát độ dốc dọc đường ở mức tối đa: $I_{\text{dọc}} \geq i/D$ (D: đường kính cống).

6.2.5. Khối lượng chuẩn bị kỹ thuật

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

6.3.1. Cơ sở và nguyên tắc thiết kế

a. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2022/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-1:2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật- Công trình cấp nước.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- Luật Phòng cháy và Chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013.
- Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 20/05/2020 của UBND tỉnh Lai Châu về việc Phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035.

b. Nguyên tắc thiết kế

- Nguồn cấp nước và dự báo nhu cầu dùng nước cho các loại hình sử dụng nước tính theo tiêu chuẩn của đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035.
- Mạng lưới đường ống chính tuân thủ theo Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035.
- Thiết kế mạng lưới đường ống và các giải pháp cấp nước đảm bảo đáp ứng đủ về lưu lượng và áp lực đến các đối tượng dùng nước.

6.3.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước

Bảng 13 Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước

TT	Thành phần dùng nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m3/ngđ)
1	Nước cho sinh hoạt (Qsh)	33.780 người	150 lít/ng.ngđ	5.067
2	Nước cho công cộng, cơ quan, dịch vụ		15%Qsh	760
3	Nước cho trường mầm non	1.689 hs	75 lít/hs.ngày	127
4	Nước cho trường học	5.405 hs	15 lít/hs.ngày	81
5	Nước cho tưới cây, rửa đường		15%Qsh	760
6	Dự phòng, rò rỉ		15% tổng trên	1.019
	Nhu cầu cấp nước chữa cháy: Tính cho 2 đám cháy đồng thời liên tục trong 3 giờ với lưu lượng 20 lít/s.đám			432
	Tổng nhu cầu toàn phân khu			8.246

TT	Thành phần dùng nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m ³ /ngđ)
	Làm tròn			8.300

6.3.3. Giải pháp cấp nước

a. Nguồn nước

Theo Quy hoạch chung xác định:

+ Khu vực sử dụng nguồn nước chung của thành phố Lai Châu (từ nhà máy nước Thành phố tại xã San Thàng tới). Nhà máy nước tại phường Quyết Thắng và phường Quyết Tiến dần chuyển sang thành trạm bơm tăng áp.

+ Nhà máy nước Thành phố công suất hiện có 16.000m³/ngđ và dự kiến nâng lên thành 24.000m³/ngđ, nguồn nước thô hồ Giang Ma.

b. Mạng lưới đường ống

- Đối với khu dân cư hiện hữu:

+ Hiện nay tình hình sử dụng nước sạch của dân cư khu vực này tương đối ổn định, tiếp tục sử dụng mạng lưới đường ống hiện có đảm bảo lưu lượng và áp lực đến mọi đối tượng dùng nước. Tăng cường công tác kiểm tra, duy tu, bảo dưỡng đường ống và các công trình trên mạng: van, trụ cứu hỏa ... Tăng cường các biện pháp quản lý giám sát thoát nước: kiểm soát thất thoát, phát hiện và sửa chữa rò rỉ kịp thời.

+ Lắp đặt bổ sung thêm các trụ cứu hỏa trên các trục đường.

- Đối với khu vực quy hoạch dân cư mới:

+ Lắp đặt các tuyến ống cấp nước cho các khu dân cư quy hoạch mới phủ kín mạng giao thông.

+ Xây dựng các hố van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống $\geq \Phi 100\text{mm}$. Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá không chế, trên mạng lưới cấp nước chính đặt các van xả cạn và các van xả khí.

+ Đường ống được đặt trên vỉa hè hoặc đi trong tuy nèn kỹ thuật, tránh chổng chéo với các đường kỹ thuật khác. Đối với đoạn ống qua cầu cần phải xây dựng hộp kỹ thuật để đi đường ống nước.

+ Đường ống được đặt trên vỉa hè, độ sâu chôn ống tối thiểu 0,7m. Đường ống đi qua đường giao thông chôn sâu tối thiểu 1,0m (tính đến đỉnh ống).

+ Mạng lưới đường ống phân phối sử dụng ống HDPE, PVC ... (Vật liệu ống này chỉ xác định sơ bộ, cụ thể sẽ được chủ đầu tư dự án cân đối và xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng cho phù hợp với địa phương).

+ Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước.

+ Khi triển khai lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở phải có thỏa thuận đầu nối và tham gia ý kiến của đơn vị quản lý.

c. Cấp nước chữa cháy

- Tuân thủ theo Luật phòng cháy và chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013. Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Trong từng các công trình cao tầng phải có thiết bị báo cháy và chữa cháy tuân theo quy phạm phòng cháy chữa cháy của Bộ Công an.

- Hệ thống đường ống cấp nước chữa cháy kết hợp cấp nước sinh hoạt. Chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do tối thiểu trong mạng lưới đường ống cấp nước khi chữa cháy đảm bảo không được nhỏ hơn 10m.

- Tận dụng ao hồ để cấp nước chữa cháy. Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5$ m.

- Trên các tuyến ống $\geq \Phi 110$ mm, dọc theo các đường phố phải bố trí các trụ lấy nước chữa cháy, đảm bảo các quy định: Khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu hỏa là 120m- 150m. Trụ chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ở ngã ba, ngã tư đường phố. Khoảng cách tối thiểu giữa các trụ với tường các ngôi nhà là 5m và với mép đường là 2,5m.

6.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng đô thị.

6.4.1. Cơ sở thiết kế

- Quy hoạch phát triển điện lực Quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quy hoạch tỉnh Lai Châu thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận, tỉnh Lai Châu đến năm 2035.

- Hiện trạng lưới điện thành phố Lai Châu.

Chỉ tiêu cấp điện

(Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD)

- Điện sinh hoạt : 0,5 kW/người
- Điện công trình công cộng: 35% điện sinh hoạt
- Cây xanh đô thị: 5 kW/ha
- Chiếu sáng đường: 12 kW/ha

6.4.2. Phụ tải điện

Bảng 14 Bảng tính nhu cầu phụ tải cấp điện

1	Hạng mục	Đơn vị	Công suất tính toán (MW)	Hệ số đồng thời Kđt	Công suất yêu cầu đến (MW)
2	Dân số	Người	33.780		
3	Chỉ tiêu cấp điện	W/người	500		
4	Phụ tải điện sinh hoạt	KW	16.890	0,7	11.823

5	Công cộng (35% phụ tải điện sinh hoạt)	KW	5.912	0,8	4.729
6	Chiếu sáng Cây xanh, thể dục thể thao	KW	1.023	0,6	818
7	Chiếu sáng giao thông	KW	2.364	0,6	1.891
8	Tổng	MW	22.802		19.261

Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng 21,40 MVA (Lấy hệ số công suất $\cos\varphi = 0,9$).

6.4.3. Giải pháp quy hoạch

a. Nguồn điện:

Hiện nay toàn bộ ranh giới thiết kế nằm trong vùng phụ tải của trạm 110kV Phong Thổ (E29.1) công suất (25+16)MVA, đến năm 2030 dự kiến nâng công suất (2x40)MVA.

b. Lưới điện:

- Xây dựng mới một lộ trung thế 22kV cấp cho các phụ tải lớn như thương mại, hỗn hợp các công trình cao tầng

- Cải tạo, hạ ngầm các lộ 471, 474 và 372 theo khả năng về vốn và điều kiện (có thể hạ ngầm trên các trục giao thông chính trước; tiến hành chuyển cấp điện 35kV lộ 372 về cấp 22kV theo lộ trình của ngành điện

- Tuyến 22kV xây dựng mới sẽ khép mạch liên kết các tuyến 22kV hiện có để cung cấp cho khu vực nghiên cứu. Các mạch vòng này đoạn qua khu dân cư mới sẽ đi ngầm hoàn toàn dùng cáp đồng XLPE-3x240. Lưới 22kV mới cấp điện cho khu vực nghiên cứu thiết kế dạng nửa kín (bình thường vận hành hở) với dự phòng khoảng 70%. Các tuyến 22kV đi ngầm sẽ được chôn dưới hào cáp ở độ sâu 0.8m, những đoạn qua đường được luồn trong ống thép chịu lực.

(Chi tiết phân vùng phụ tải điện và liên kết của các tuyến 22kV mạch kép thể hiện trên bản vẽ cấp điện).

- Dỡ bỏ toàn bộ lưới điện hạ thế hiện trạng không đảm bảo mỹ quan đô thị và các tuyến không chạy theo đường giao thông.

- Toàn bộ mạng lưới 0,4kV bố trí đi ngầm hoặc đi cáp nổi trên cột, điện áp 380/220V có trung tính nối đất trực tiếp. Đường trục chính XLPE-(4x120); Đường rẽ nhánh XLPE-(4x95). Đường dây 0,4kV cấp điện cho hộ dân tiết diện từ 2x6 đến 2x10. Bán kính phục vụ của mạng hạ áp đảm bảo < 300 – 400 m. Kết cấu lưới hạ áp theo mạng hình tia. Hạn chế tối đa các tuyến cáp nổi qua ngã tư giao lộ lớn. Các tủ phân phối tổng dựng MCCB theo tiêu chuẩn tủ động lực.

c. Trạm biến áp phân phối

- Nâng cấp cải tạo 10 trạm, xây dựng mới 23 trạm biến áp (35,22)/0,4kV cấp điện cho toàn bộ khu vực. Đủ đáp ứng nhu cầu phụ tải không xảy ra tình trạng quá tải cho các máy biến áp lưới.

- Vị trí trạm được đặt ở khu vực cây xanh, đất công cộng và ở giữa trung tâm phụ tải đảm bảo mỹ quan đô thị cũng như bán kính cấp điện.

- Đảm bảo mỹ quan đô thị các trạm biến áp 22/0,4kV dựng trạm xây, hoặc trạm kios hợp bộ (có tủ RMU từ 3-4 khối chức năng). Các trạm biến áp dựng gam máy 400kVA, 630kVA đến 2x1250kVA loại 3 pha. Bán kính phục vụ các trạm đảm bảo $\leq 300\text{m}$.

6.4.4. Giải pháp quy hoạch chiếu sáng:

- Lắp đặt hệ thống chiếu sáng mới và hoàn thiện toàn bộ mạng lưới chiếu sáng hiện trạng.

- Thiết kế hệ thống chiếu sáng đảm bảo độ rọi cũng như mỹ quan, tạo điểm nhấn cho đô thị. Hệ thống chiếu sáng hạ ngầm bằng cáp XLPE-4x16÷4x25, ở độ sâu khoảng 0.7m.

- Đường có mặt cắt $>10,5\text{m}$ bố trí 2 tuyến chiếu sáng 2 bên đường, đường có mặt cắt $\leq 10,5\text{m}$ bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường. Hình thức chiếu sáng dựng đèn cao áp công suất 230W -220V cao 11m. Khuyến khích sử dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng và sử dụng đèn năng lượng mặt trời.

- Đối với khu vực bồn hoa, công viên cây xanh hình thức chiếu sáng dùng đèn chùm đèn nấm, đèn cầu công suất $\leq 100\text{W}$.

- Khuyến khích sử dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng và sử dụng đèn năng lượng mặt trời.

6.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

6.5.1. Cơ sở thiết kế

- Quy hoạch tỉnh Lai Châu thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận, tỉnh Lai Châu đến năm 2035.

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Lai Châu đến năm 2020, định hướng đến năm 2025.

- Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận, tỉnh Lai Châu đến năm 2035.

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam do Bộ Xây Dựng ban hành.

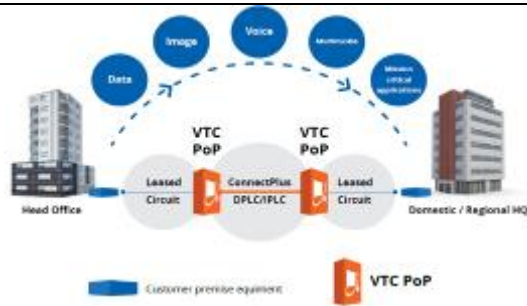
- Các tiêu chuẩn do Bộ Bưu chính viễn thông Việt Nam ban hành.

6.5.2. Tiêu chí thiết kế

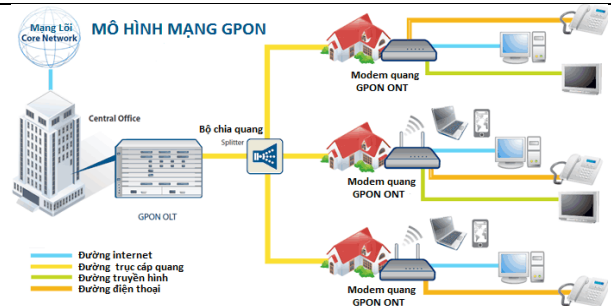
Dựa trên kết quả dự báo đối tượng khách hàng, dựa trên hiện trạng phát triển viễn thông ở Việt Nam và Chiến lược phát triển Bưu chính Viễn thông ở Việt Nam, nhóm Tư vấn đưa ra các dịch vụ thích hợp cho từng đối tượng người sử dụng như sau:

Khối cơ quan hành chính, thương mại: thoại (POTS, VoIP), fax G3, hội nghị từ xa, truy nhập Internet, truyền số liệu, VoD.

Khối sản xuất, dân cư, du lịch: thoại (POTS, VoIP), fax G3, truy nhập Internet.



Khối cơ quan hành chính, thương mại



Khối sản xuất, dân cư, du lịch

Hình 2. Mô hình dịch vụ viễn thông

Kết luận: Kiểu dịch vụ cần cung cấp trong khu vực đầu tư bao gồm hai nhóm dịch vụ cơ bản: dịch vụ băng hẹp truyền thông (thoại, fax G3) và dịch vụ băng rộng (hội nghị từ xa, truy nhập Internet, truyền số liệu, VoD, IPTV/CATV).

6.5.3. Chỉ tiêu và dự báo nhu cầu

- Hạ tầng viễn thông băng rộng, chất lượng cao (di động, cố định) phủ sóng 100% khu vực.
- 100% dân số trong khu vực được phủ sóng di động băng thông rộng (4G, 5G), tốc độ cao với tốc độ trung bình đạt 70Mb/s trở lên.
- Phát triển hạ tầng mạng cáp quang băng thông rộng cố định đến 100% khu vực. Phân đầu mỗi hộ gia đình có một đường Internet cáp quang.
- 100% các tổ chức kinh tế xã hội như doanh nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh, trường học, bệnh viện, công sở, ... tại khu đô thị có truy nhập Internet với tốc độ tối thiểu 01 Gbps.
- Ngầm hóa 100% hạ tầng mạng cáp viễn thông tuyến đường mới, tuyến nâng cấp, mở rộng tại khu vực đô thị.

Bảng 15 Chỉ tiêu thông tin liên lạc cho từng hạng mục :

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Đất ở	0,5 lines người
2	Đất dịch vụ công cộng, cơ quan	35% Sinh hoạt

Bảng 16 Nhu cầu thông tin liên lạc cho từng hạng mục :

STT	Hạng mục	Đơn vị	Quy mô	Chỉ tiêu	Thuê bao
1	Sinh hoạt	người	33.780	0,5 thuê bao/người	16.890
2	Phụ tải công cộng	35% sinh hoạt			5.912
3	Tổng cộng				22.802

Dự báo số lượng thuê bao khi lấp đầy là 25.000 lines. (làm tròn).

6.5.4. Giải pháp quy hoạch:

Chuyển mạch: Nâng cấp tổng đài Lai Châu đảm bảo các nhu cầu về hạ tầng viễn thông thụ động.

Truyền dẫn: Sử dụng các tuyến cáp quang từ trạm chuyển mạch mới. Tuyến cáp quang này sử dụng loại FLX-600A (Quang), hạ ngầm trên vỉa hè, độ sâu trong hào cáp, khoảng cách đến chân các công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật của ngành TC30-05-2002.

Tuyến cáp quang chính nằm trên quốc lộ 4D cấp tín hiệu theo tuyến QL4D – Đặng Văn Ngữ.

Mạng ngoại vi :

Xây dựng hệ thống công bố theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng công bố để phát triển dịch vụ.

Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống vỉa hè, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể trôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị. Và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

Các công bố cáp và nắp bả đã được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng, theo quy chuẩn của ngành.

Sử dụng các thiết bị vật tư đồng bộ với hệ chuyển mạch Neax 61.

Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp công bố có dầu chống ẩm đi trong ống bả PVC (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5mm.

Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiên ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

Triển khai xây dựng và nâng cấp các tuyến truyền dẫn quang trong khu vực bảo đảm nhu cầu phát triển các dịch vụ băng thông rộng của người dân.

Đầu tư, xây dựng, phát triển hạ tầng băng rộng cố định tốc độ cao (Gb/s, Tb/s), tăng cường phát triển thuê bao băng rộng cố định tới hộ gia đình; đảm bảo cung cấp dịch vụ truy nhập Internet băng thông rộng tốc độ cao được phổ cập tới các cơ quan, tổ chức, bệnh viện, trường học,....

Đầu tư, xây dựng, phát triển hạ tầng băng rộng di động chất lượng cao (4G/5G/...) trên toàn khu vực. Ưu tiên xây dựng trạm BTS loại A1a, A1b và trạm BTS thân thiện môi trường tại khu vực đô thị.

Ưu tiên đầu tư xây dựng hạ tầng công bố ngầm để ngầm hóa mạng cáp viễn thông tại các tuyến đường mới, tuyến nâng cấp, mở rộng trên toàn khu vực đô thị. Xây dựng thiết kế giữa 2 nhà dân liền kề tại khu đô thị một bả cáp ngầm để ngầm hóa dây thuê bao đến nhà dân.

6.6. Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải

6.6.1. Cơ sở thiết kế:

- Quy hoạch tỉnh Lai Châu thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận, tỉnh Lai Châu đến năm 2035.

- Quy chuẩn Việt nam QCVN 01: 2021/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT.

6.6.2. Tiêu chuẩn và ước tính lượng thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước thải bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước.

- Tỷ lệ thu gom lấy bằng 100%. Cụ thể:

TT	Thành phần dùng nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu cấp nước	Chỉ tiêu thoát nước	Lượng nước thải
				(m ³ /ngđ)		(m ³ /ngđ)
1	Nước cho sinh hoạt (Qsh)	33.780 người	150 lít/ng.ngđ	5.067	100%	5.067
2	Nước cho công cộng, cơ quan, dịch vụ		15%Qsh	760	100%	760
3	Nước cho trường mầm non	1.689 hs	75 lít/hs.ngày	127	100%	127
4	Nước cho trường học	5.405 hs	15 lít/hs.ngày	81	100%	81
5	Nước cho tưới cây, rửa đường		15%Qsh	760		
6	Dự phòng, rò rỉ		15% tổng trên	1.019		
	Nhu cầu cấp nước chữa cháy: Tính cho 2 đám cháy đồng thời liên tục trong 3 giờ với lưu lượng 20 lít/s.đám			432		
	Tổng nhu cầu toàn phân khu			8.246		6.035
	Làm tròn			8.300		6.100

Tổng lượng nước thải : 6.100 m³/ngđ

6.6.3. Hệ thống thoát nước thải:

a/ Giải pháp quy hoạch:

- Theo điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận, tỉnh Lai Châu đến năm 2035:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng cho toàn bộ thành phố

+ Nước thải sinh hoạt từ các khu vực sẽ được đưa về 02 nhà máy xử lý nước thải sinh hoạt của thành phố.

+ Tổng công suất của hai nhà máy xử lý nước thải là $Q = 19.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$. Cụ thể như sau: Nhà máy xử lý nước thải số 1 $Q_{sh} 1 = 9.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$; Nhà máy xử lý nước thải số 2 $Q_{sh} 2 = 10.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Nước thải của khu vực ngoại thị (khu vực làng xóm) sẽ được xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại đúng tiêu chuẩn và được xử lý bằng phương pháp làm sạch tự nhiên (hồ sinh học)

- Giải pháp thoát nước thải cho khu vực nghiên cứu được thu gom theo các lưu vực sau:

+ Lưu vực 1A: nằm ở phía Tây khu vực thu gom nước thải theo tuyến ống chính có D300- D600 về Nhà máy xử lý nước thải số 2: 10.000 m³/ngđ.

+ Lưu vực 1B: nằm ở Trung tâm khu vực thu gom nước thải theo tuyến ống chính có D300- D600 về Nhà máy xử lý nước thải số 2: 10.000 m³/ngđ.

+ Lưu vực 2: Khu vực địa hình phức tạp dân cư sống rải rác. Các hộ dân nào có khả năng kết nối với đường ống thoát nước thải chính sẽ tổ chức thu gom. Đối với các hộ dân nằm cách xa sẽ tổ chức thu gom và xử lý cục bộ tại chỗ bằng các bể xử lý nhỏ.

b/ Giải pháp kỹ thuật

- Giếng thăm đặt tại các vị trí tiếp nhận nước thải, thay đổi hướng thoát nước...

- Trạm bơm nước thải xây dựng chìm bằng BTCT. Cống có áp sau trạm bơm bằng HDPE có đường kính từ D110 – D250 mm.

- Khoảng cách các ga: tại các điểm chuyển hướng tuyến ở các ngã ba ngã tư cũng bố trí các giếng thăm để thuận tiện cho việc quản lý.

- Độ dốc cống: đối với cống tròn có độ dốc 1/D nhỏ hơn độ dốc đường thì lấy theo độ dốc đường. Ngoài ra có một số đoạn có độ dốc đường nhỏ hơn độ dốc 1/D thì độ dốc cống lấy bằng độ dốc 1/D. Chiều sâu cống tại điểm đầu: 1,0 m.

- Nước thải sinh hoạt từ các khu dân cư, khu công cộng, khu thương mại, nhà hàng phải xử lý bằng bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào hệ thống thoát nước thải.

- Mạng lưới cống thoát nước có đường kính D300mm-D600mm (bao gồm cả tuyến cống theo quy hoạch chung, thiết kế mới) và tuyến ống có áp có đường kính 2D110mm, 2D250mm.

6.7. Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn:

6.7.1. Tiêu chuẩn và ước tính khối lượng CTR:

- Tiêu chuẩn và ước tính khối lượng chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn (CTR) sinh hoạt: 1,0 kg/ người.

Bảng 17 Bảng tổng hợp khối lượng chất thải rắn

TT	Thành phần CTR	Tiêu chuẩn	Quy mô (người)	Khối lượng (Tấn/ngày)
1	Sinh hoạt	1,0 kg/ng.ngđ	33.780	33,78
2	Cộng cộng, dịch vụ	20%		6,76
	Tổng cộng			40,54

6.7.2. Thu gom chất thải rắn:

- Chất thải rắn trong khu vực phân khu đô thị sẽ được thu gom 100% về bãi chất thải rắn thành phố thông qua các hình thức thu gom:

+ Khu vực nghiên cứu hiện bố trí 05 điểm tập trung CTR tạm thời để thu gom về điểm trung chuyển CTR để xe chuyên dụng đến thu gom đưa về khu xử lý CTR của thành phố để xử lý.

+ Đặt các thùng đựng chất thải rắn nhỏ dọc theo các tuyến đường với khoảng cách thuận tiện cho người dân đổ chất thải rắn, CTR phải được phân loại tại nguồn trước khi đưa đến điểm tập kết. Xe thu gom chất thải rắn theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ chất thải rắn vào xe.

+ Đối với khu vực cơ quan, công trình công cộng, rác thải được thu gom trực tiếp thông qua hợp đồng với công ty môi trường đô thị. Khu vực công viên cây xanh, bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 50m/thùng.

+ Đối với khu vực nhà cao tầng cần xây dựng hệ thống thu gom chất thải rắn cho từng khối nhà.

+ Đối với khu vực xây nhà ở thấp tầng: đặt các thùng đựng chất thải rắn dọc theo tuyến đường, khoảng cách giữa các thùng đựng chất thải rắn từ 100m/thùng và thuận tiện cho dân đổ chất thải rắn,

- Điểm tập kết chất thải rắn: Bố trí một số điểm tập kết chất thải rắn diện tích khoảng 3-5m²/điểm tại các khu vực cây xanh. Đảm bảo hoạt động không gây ảnh hưởng tới môi trường và mỹ quan đô thị.

- Chất thải rắn sau khi được thu gom về trạm trung chuyển sẽ được vận chuyển tới bãi chôn lấp chất thải rắn tập trung của thành phố. Dự kiến tại Khu xử lý chất thải rắn Phai Lìn, Sang Thành giai đoạn 1 và 2.

6.8. Quản lý nghĩa trang

6.8.1. Tiêu chuẩn và dự báo nhu cầu

- Tiêu chuẩn đất xây dựng nghĩa trang : 0.04 ha/1.000 người

- Nhu cầu đất phục vụ cho đất nghĩa trang là : 1,35 ha

6.8.2. Giải pháp:

- Diện tích của nghĩa trang thành phố hiện tại là 20,7ha, do đó đủ đáp ứng nhu cầu hiện tại và tương lai.

- Các nghĩa trang hiện tại trong nội thị thành phố sẽ đóng cửa, chuyển toàn bộ ra nghĩa trang chung của thành phố.

- Nghĩa trang của Thành phố tương lai sẽ được quy hoạch riêng, sử dụng các biện pháp để tránh ô nhiễm môi trường.

- Xây dựng lò thiêu tại khu vực nghĩa trang.

7. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Để đảm bảo cho phát triển bền vững, cần quan tâm chú trọng các giải pháp bảo vệ môi trường trong suốt quá trình quy hoạch, triển khai thực hiện các dự án, phát triển kinh tế, xã hội trên địa bàn.

* Giảm thiểu các tác động do phát triển kinh tế, xã hội:

Phát triển kinh tế, xã hội gắn với bảo vệ môi trường, phát huy các giá trị văn hóa, lịch sử, truyền thống của địa phương, đảm bảo an ninh quốc phòng, an toàn xã hội; Sử dụng tiết kiệm các nguồn tài nguyên;

Phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng; nâng cao chất sống của người dân; Phát triển y tế công cộng, chăm sóc sức khỏe cộng đồng; Chủ động phòng chống thiên tai, dịch bệnh; Thực hiện tốt công tác thu gom xử lý nước thải, chất thải trên địa bàn;

Bảo vệ công trình văn hóa, di tích trong khu vực; Có kế hoạch, giải pháp trùng tu, tôn tạo các công trình xuống cấp hợp lý, đúng quy định, không phá vỡ không gian, cảnh quan, các đặc trưng văn hóa, ảnh hưởng giá trị công trình, di vật, tài sản tinh thần, tâm linh có giá trị; Nâng cao ý thức cộng đồng trong gìn giữ, bảo vệ và phát huy văn hóa dân tộc;

* Các giải pháp bảo vệ môi trường đất:

Sử dụng hiệu quả, hợp lý tài nguyên đất; Bảo vệ và phát triển rừng, đặc biệt là rừng tự nhiên, rừng đặc dụng; Tăng cường trồng rừng, phủ xanh đất trống; ngăn ngừa nguy cơ xảy ra sạt lở đất, phòng chống cháy rừng;

Thực hiện tốt hiệu quả công tác san nền, thoát nước; Xây dựng các giải pháp phòng chống thiên tai; Tăng cường công tác thăm dò địa chất, khảo sát địa hình, thực hiện công tác thi công, xây dựng an toàn, hiệu quả;

Quản lý chặt chẽ hoạt động thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn trên địa bàn;

Kiểm soát chặt chẽ hoạt động phát triển xây dựng trên địa bàn; Ngăn chặn các hành vi gây tác động tới môi trường tự nhiên, hệ sinh thái trong khu vực;

Kiểm soát hoạt động sử dụng hóa chất trong canh tác và sản xuất nông nghiệp; Khuyến cáo người dân sử dụng các giải pháp tổng hợp trong phòng trừ sâu bệnh, hạn chế hóa chất.

* Bảo vệ môi trường nước:

Quản lý chặt chẽ hoạt động thu gom, xử lý nước thải, chất thải trên địa bàn; Đặc biệt chú ý công tác xử lý ô nhiễm, bảo vệ môi trường tại các cơ sở y tế, vụ du lịch và khu dân cư tập trung; Nước thải trước khi xả vào nguồn tiếp nhận, phải đảm bảo đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường;

Có kế hoạch khai thác, sử dụng hiệu quả tài nguyên nước; Khoanh vùng bảo vệ nguồn nước, tuân thủ nghiêm ngặt các quy định vệ sinh môi trường trong khu vực bảo vệ;

* Bảo vệ môi trường không khí:

Phát triển giao thông công cộng, các phương tiện sử dụng nhiên, nguyên liệu tái tạo, hạn chế sử dụng nhiên, nguyên liệu hóa thạch;

Tăng mặt phủ tự nhiên, mặt phủ xanh, hạn chế tối đa bê tông hóa; Ứng dụng các vật liệu tự nhiên phù hợp với khí hậu, thời tiết địa phương, thân thiện với môi trường; Phát triển và bảo vệ rừng, hệ sinh thái tự nhiên;

Chính sách ưu tiên đầu tư và ưu đãi cho các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp có áp dụng công nghệ hiện đại, sử dụng năng lượng sạch, có biện pháp xử lý ô nhiễm môi trường hiệu quả; Đồng thời xử phạt nghiêm khắc đối với những cơ sở sản xuất gây ô nhiễm trong khu vực;

Tăng cường công tác giám sát chất lượng môi trường không khí trên địa bàn;

* Giảm thiểu các tác động tới hệ sinh thái và đa dạng sinh học

Kiểm soát chặt chẽ hoạt động phát triển xây dựng, du lịch trên địa bàn; Nghiêm cấm các hành vi gây ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường và hệ sinh thái tự nhiên.

Đẩy mạnh công tác kiểm lâm, bảo vệ và phòng chống cháy rừng, bảo vệ rừng tự nhiên, đưa ra các chính sách khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên thiên nhiên; Ngăn chặn các hành vi săn bắt, buôn bán động, thực vật rừng (đặc biệt các loài quý hiếm, đặc hữu, cá loài có nguy cơ tuyệt chủng cao...);

Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, giáo dục, nâng cao nhận thức của người dân, du khách về vai trò, ý nghĩa của việc bảo vệ môi trường và hệ sinh thái;

* Ứng phó với biến đổi khí hậu, thiên tai và sự cố môi trường:

Thực hiện tốt công tác san nền, thoát nước; Bảo vệ hành lang thoát nước, các công trình thủy lợi, hồ, đập, sông suối trên địa bàn; Rà soát, đánh giá hiện trạng các hồ chứa, khả năng lưu chứa, khai thác, sử dụng trong tương lai; Thường xuyên kiểm tra bảo dưỡng, nâng cấp các công trình thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, các công trình cảnh báo và phòng chống thiên tai; Có kế hoạch sử dụng bền vững tài nguyên nước;

Bảo vệ rừng, hệ sinh thái tự nhiên, đặc biệt là rừng đặc dụng; phủ xanh đất trống; Tăng cường kiểm lâm và phòng chống cháy rừng;

Phát triển hạ tầng đồng bộ; quan tâm, phát triển y tế cộng đồng; Nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ y tế địa phương; Chuẩn bị tốt cơ sở vật chất và các phương án ứng phó với các tình huống khẩn cấp do dịch bệnh, thiên tai, sự cố bất ngờ....;

Tăng cường công tác dự báo, theo dõi khí tượng thủy văn, địa chất công trình; Đưa ra các kế hoạch hành động, phòng chống thiên tai, ứng cứu khẩn cấp;

Tăng cường công tác giám sát và quản lý môi trường; thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng, nâng cấp hệ thống hạ tầng, các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn; Khắc phục kịp thời các sự cố có thể xảy ra.

8. KINH TẾ ĐÔ THỊ

8.1. Nguyên tắc

- Ưu tiên cho các chương trình, dự án đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Vì đây là vấn đề hết sức cốt lõi để làm tiền đề cho phát triển khu vực.

- Tập trung các dự án chiến lược, ưu tiên đầu tư làm cơ sở động lực phát triển khu vực đô thị, thương mại, dịch vụ trong tương lai.

Ngoài ra, còn có các dự án khác cần quan tâm và ưu tiên như:

- Một số dự án hạ tầng kỹ thuật khung khác của đô thị: Hệ thống thoát nước thải cho các trục giao thông chính, khu xử lý nước thải, hệ thống cấp nước, cấp điện...

- Các dự án trung tâm thương mại, siêu thị, các khu vui chơi giải trí ở quy mô vừa và nhỏ để đảm bảo phục vụ cho người dân đô thị.

8.2. Các chương trình dự án ưu tiên đầu tư

STT	Danh mục	Vị trí
I	QUY HOẠCH ĐÔ THỊ, HẠ TẦNG XÃ HỘI	
1.1	Khu đô thị dịch vụ, thương mại, sự kiện.	Phường Đông Phong, xã San Thàng
1.2	Khu dân cư dịch vụ dọc tuyến đường Lê Lợi kéo dài	Phường Đông Phong, Tân Phong và xã San Thàng
	Khu đô thị sinh thái, dịch vụ, công viên văn hóa lễ hội	Xã San Thàng
1.3	Khu công viên Văn hóa – Lễ hội – Sự kiện	Xã San Thàng
1.4	Trường cấp 3	Xã San Thàng
1.5	Trung tâm thể dục thể thao cấp Tỉnh	Xã San Thàng
1.6	Khu thương mại dịch vụ trên tuyến Đặng Văn Ngữ	Xã San Thàng
II	QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	
2.1	Tuyến đường Lê Lợi nối dài	phường Đông Phong, Tân Phong, xã San Thàng
2.2	Tuyến Đặng Văn Ngữ	Phường Tân Phong, xã San Thàng, xã Bản Giang
	Nhà máy xử lý nước thải	Xã Bản Giang
2.7	Nạo vét, kè gia cố các suối, kênh mương tiêu hỏ	

8.3. Nguồn lực thực hiện

Với nguồn vốn ngân sách ngày càng giảm nên cần phải có các giải pháp cụ thể để huy động nguồn lực từ tư nhân, chính quyền chỉ nên đầu tư các công trình công ích, các công trình khác nên huy động nguồn vốn ngoài ngân sách đầu tư theo các chính sách thông thoáng nhiều ưu đãi. Cụ thể:

- Huy động tối đa cho đầu tư phát triển hạ tầng; vận dụng các cơ chế chính sách của Nhà nước như dành quỹ đất đổi lấy công trình hạ tầng kinh tế - xã hội.

- Tích cực thực hiện các chính sách xã hội hóa y tế, giáo dục; xây dựng quỹ tín dụng nhân dân để huy động vốn nhàn rỗi trong dân.

- Huy động nguồn vốn theo các phương thức BT, BOT đối với các công trình giao thông, du lịch, công trình văn hóa, thể dục thể thao.

- Huy động vốn doanh nghiệp đầu tư các khu dân cư mới.

- Huy động doanh nghiệp xây dựng chợ, trung tâm Thương mại, siêu thị,....

9. KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ

9.1. Kết luận

Quy hoạch phân khu 3, tỷ lệ 1/2.000 thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường được lập theo hướng cụ thể hóa định hướng Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035 theo Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 20/05/2020 của UBND tỉnh Lai Châu, nhằm hoàn thiện không gian tổng thể trung tâm thành phố Lai Châu.

Các giải pháp quy hoạch được đầu tư nghiên cứu, đề xuất khai thác tối đa lợi thế, khắc phục những hạn chế đối với trung tâm thành phố làm tăng hiệu quả quỹ đất, hoàn thiện khung đô thị, tạo thêm các động lực phát triển mới thu hút nguồn lực đầu tư cho thành phố trong tương lai. Mặt khác, xây dựng nên một không gian đô thị gắn kết hài hòa giữa không gian hiện hữu, thiên nhiên và không gian tạo một môi trường sống tốt hơn cho người dân khu vực.

Quy hoạch phân khu 3, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường sẽ là cơ sở pháp lý quan trọng để tiến hành triển khai lập đồ án Quy hoạch chi tiết của các dự án thành phần theo quy định pháp luật hiện hành.

Các nội dung nghiên cứu và hồ sơ trình thẩm định phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu đã được tuân thủ theo các định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu được UBND Tỉnh phê duyệt và yêu cầu thực tế của khu vực lập quy hoạch.

9.2. Kiến nghị

Đề nghị thành phố phối hợp với các cơ quan chức năng, trên cơ sở những nghiên cứu của Quy hoạch phân khu kiểm soát chặt chẽ các dự án đầu tư, các quy hoạch chi tiết 1/500 đang triển khai trên địa bàn phân khu 3 đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất cao trong toàn bộ dự án.

Đề nghị thành phố xây dựng chương trình hành động cụ thể cho các giai đoạn, đặc biệt tập trung lập quy hoạch chi tiết, lập các dự án thành phần trong nhóm danh sách dự án ưu tiên đầu tư để tạo động lực phát triển đô thị.

Đề nghị UBND thành phố Lai Châu, phòng Quản lý đô thị, các phòng ban và địa phương xem xét, thẩm định và phê duyệt “Quy hoạch phân khu 3, thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường” làm cơ sở pháp lý để sớm triển khai công tác lập đồ án Quy hoạch phân khu theo quy định./.

PHỤ LỤC

CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ CÓ LIÊN QUAN

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 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 các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Lai Châu, tỉnh Lai Châu đến năm 2030; Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 20/5/2020 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035;

Căn cứ Thông báo số 307-TB/VPTU ngày 19/12/2023 của Văn phòng Tỉnh ủy về kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại cuộc họp ngày 18/12/2023;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1888/TTr-SXD ngày 24/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035 như sau:

I. Nguyên tắc điều chỉnh

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố tuân thủ quy định về điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo Luật Quy hoạch đô thị và các văn bản có liên quan; phù hợp với yêu cầu thực tiễn, tăng cường trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị được giao quản lý, tổ chức thực hiện quy hoạch.

II. Nội dung điều chỉnh

1. Khu đất giáp khu đất trụ sở công an huyện Phong Thổ cũ

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính tổ 01, phường Quyết Tiến, thành phố Lai Châu, được xác định trong bản vẽ.

- Nội dung điều chỉnh: Diện tích khu đất điều chỉnh là 3.710,2 m², cụ thể: Diện tích đất công cộng của khu vực theo quy hoạch là 7.553,55m² và đất cây xanh theo quy hoạch là 6.554,49m², trong đó thực hiện điều chỉnh 3.500,29 m² đất công cộng và 209,91 m² đất cây xanh thành quy hoạch đất ở hiện trạng.

2. Khu đất giáp đường vào bản Gia Khâu (cạnh trụ sở UBND xã Sùng Phài)

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính bản Lùng Thàng, xã Sùng Phài, thành phố Lai Châu, được xác định trong bản vẽ.

- Nội dung điều chỉnh: Tổng diện tích đất công cộng của khu đất theo quy hoạch là 15.567m², thực hiện điều chỉnh 3.195,13m² đất công cộng thành quy hoạch đất ở hiện trạng.

3. Khu đất giáp Trường Cao đẳng Cộng đồng

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính bản Lùng Thàng, xã Sùng Phài, thành phố Lai Châu, được xác định trong bản vẽ.

Nội dung điều chỉnh: Tổng diện tích đất giáo dục tại khu đất theo quy hoạch là 287.252,30m², thực hiện điều chỉnh 60.607,1m² đất giáo dục thành quy hoạch đất ở hiện trạng.

4. Khu đất đối diện cây xăng Nậm Loỏng

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính bản Sùng Chô, xã Sùng Phài, thành phố Lai Châu, được xác định trong bản vẽ.

- Nội dung điều chỉnh: Tổng diện tích đất giáo dục tại khu đất theo quy hoạch là 70.680,99m², thực hiện điều chỉnh 11.263,74m² đất giáo dục thành quy hoạch đất ở hiện trạng.

5. Điều chỉnh mở rộng khu đất Trường Mầm non Tân Phong

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính tổ 10, Phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, được xác định trong bản vẽ.

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh toàn bộ diện tích 3.066,94 m² đất thương mại, dịch vụ thành quy hoạch đất giáo dục

6. Điều chỉnh mở rộng khu đất Trường Mầm non Sao Sáng

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính tổ 16, Phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, được xác định trong bản vẽ.

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh toàn bộ diện tích 3.329,86m² đất thương mại, dịch vụ thành quy hoạch đất giáo dục.

7. Khu đất trường mầm non Sùng Phài

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính bản Sùng Chô, xã Sùng Phài, thành phố Lai Châu, được xác định trong bản vẽ.

- Nội dung điều chỉnh: Tổng diện tích đất ở mới của khu đất theo quy hoạch là 65.184,84m²; thực hiện điều chỉnh 15.000 m² đất ở mới thành quy hoạch đất giáo dục để bố trí Trường mầm non Sùng Phài (*Vị trí trường mầm non hiện tại được đề nghị chuyển thành đất công trình văn hoá, thể thao công cộng xã Sùng Phài được trình bày tại mục số 8*).

8. Khu đất công trình Văn hoá, thể thao công cộng xã Sùng Phài

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính bản Sùng Chô, xã Sùng Phài, thành phố Lai Châu, được xác định trong bản vẽ.

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh toàn bộ 14.525,1 m² đất giáo dục không sử dụng được thành quy hoạch đất công cộng (để bố trí xây dựng công trình Văn hóa, thể thao công cộng xã Sùng Phài bao gồm: Nhà văn hóa, Phòng truyền thống, Thư viện, Hội trường, Cụm công trình, sân bãi thể thao xã Sùng Phài theo QCVN 01:2021/BXD).

9. Khu đất Công an, y tế xã Sùng Phài

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính bản Lùng Thàng, xã Sùng Phài, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh: Tổng diện tích theo quy hoạch được duyệt là 673.400,85 m² (bao gồm: Đất công cộng theo quy hoạch là 4.166,34m²; đất cơ quan là 18.483,01m²; đất nông nghiệp là 650.751,5m²). Diện tích khu đất thực hiện điều chỉnh là 10.264,15 m², cụ thể: 2.000m² đất nông nghiệp thành quy

hoạch đất y tế; 4.103,15m² đất cơ quan và 4.161m² đất công cộng (Trạm y tế Nậm Loỏng cũ) thành quy hoạch đất Công an xã Sùng Phài.

10. Khu đất công trình Văn hoá, thể thao công cộng xã San Thàng

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính bản Mới, xã San Thàng, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh: Tổng diện tích đất nông nghiệp của khu đất theo quy hoạch là 14.805,43m², thực hiện điều chỉnh 11.521,44m² đất nông nghiệp thành quy hoạch đất công cộng để bố trí xây dựng công trình Văn hóa, thể thao công cộng xã San Thàng bao gồm: Nhà văn hóa; Phòng truyền thống; Thư viện; Hội trường; Cụm công trình, sân bãi thể thao xã Sùng Phài theo QCVN 01:2021/BXD.

11. Khu đất giáp đường Thanh Niên (chân đồi Tháp truyền hình tỉnh)

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính tổ 7, Phường Tân Phong, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh: Tổng diện tích đất ở hiện trạng tại khu vực theo quy hoạch là 13.676,25m², thực hiện điều chỉnh 3.251,22m² đất ở hiện trạng thành quy hoạch đất cây xanh đô thị.

12. Điều chỉnh quy mô 3 tuyến đường Bản Cắng Đẳng, xã San Thàng (thuộc phân khu 3)

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính bản Cắng Đẳng, xã San Thàng, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh 02 đoạn tuyến có quy mô chiều rộng 20,5m thành quy hoạch đường có quy mô chiều rộng 32m; bổ sung đoạn tuyến có chiều dài 293m với quy mô mặt cắt đường = 32m.

+ Điều chỉnh tuyến đường có quy mô chiều rộng 16,5m thành quy hoạch đường có quy mô chiều rộng 32m.

13. Khu đất giáp đường quy hoạch 58m

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính tổ 19, Phường Tân Phong, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Diện tích khu đất điều chỉnh: 99.350,23m², bao gồm:

(+) Tại khu vực điều chỉnh 13.1 (*vị trí 13.1 trên bản đồ*): Theo quy hoạch được duyệt là 70.266,84m² (bao gồm: Diện tích đất ở mới theo quy hoạch là 9.010,30m², đất hỗn hợp là 29.793,78m², đất cây xanh là 31.462,76m²), thực hiện điều chỉnh toàn bộ 70.266,84 m² đất ở mới, đất hỗn hợp, đất cây xanh mặt nước thành quy hoạch đất ở hiện trạng.

(+) Tại vị trí điều chỉnh 13.2 (*vị trí 13.2 trên bản đồ*), thực hiện điều chỉnh toàn bộ 29.083,39 m² đất cây xanh mặt nước theo quy hoạch được duyệt thành quy hoạch đất ở mới.

14. Khu đất tổ 19, phường Tân Phong

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính tổ 19, Phường Tân Phong, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh: Tổng diện tích đất ở mới của khu đất theo quy hoạch là 87.048m²; thực hiện điều chỉnh 47.499,43m², cụ thể: 32.310,81m² thành quy hoạch đất ở mới (*vị trí 14.1 trên bản đồ*) sang đất ở hiện trạng và điều chỉnh 15.188,62m² đất ở mới (*vị trí 14.2 trên bản đồ*) thành quy hoạch đất hỗn hợp.

15. Khu đất phía sau Đền Lê Lợi

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính tổ 5, Phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh: Tổng diện tích đất cây xanh khu đất theo quy hoạch được duyệt là 161.603,53m², thực hiện điều chỉnh 16.096,92m² đất cây xanh thành quy hoạch khu đất ở hiện trạng.

16. Khu đất giáp suối (giao giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường Trần Can)

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính bản Nậm Loỏng 1, Phường Quyết Thắng, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh toàn bộ 3.537,88m² diện tích đất theo quy hoạch đất cây xanh thành quy hoạch đất ở hiện trạng.

17. Khu đất bản Tả Làn Than, phường Tân Phong

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính bản Tả Làn Than, Phường Tân Phong, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh: Diện tích khu đất điều chỉnh là 18.505,33m², cụ thể: Diện tích đất ở mới khu vực theo quy hoạch là 20.568,78m² và đất cây xanh

theo quy hoạch là 10.754,53m²; thực hiện điều chỉnh 16.683,37 m² đất ở mới và 1.821,96m² đất cây xanh thành quy hoạch đất ở hiện trạng.

18. Khu đất thuộc tổ 27 phường Đông Phong

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính tổ 27, Phường Đông Phong, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh diện tích 1.370,19m² từ đất ở hiện trạng thành quy hoạch đất công cộng đơn vị ở (đất văn hóa).

19. Khu đất thuộc tổ 12, phường Quyết Tiến

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính tổ 12, Phường Quyết Tiến, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh: Tổng diện tích đất cây xanh khu vực theo quy hoạch được duyệt là 17.248,35m², thực hiện điều chỉnh 8.373,78m² diện tích đất cây xanh thành đất ở đô thị.

20. Khu đất giáp đồi mâm xôi (khu vực trụ sở Biên phòng tỉnh)

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính tổ 27, Phường Đông Phong, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh: Tổng diện tích đất cây xanh khu vực theo quy hoạch là 50.742,91m², thực hiện điều chỉnh 3.549,79 m² diện tích đất cây xanh thành quy hoạch đất ở hiện trạng.

21. Khu đất đối diện Công an PCCC tỉnh Lai Châu

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính tổ 26, Phường Đông Phong, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh: Tổng diện tích đất cây xanh khu vực theo quy hoạch là 7.168,85m², thực hiện điều chỉnh 846,93m² diện tích đất cây xanh thành quy hoạch đất ở hiện trạng.

22. Khu đất giữa Trường Mầm non và Trường Tiểu học xã San Thàng

- Vị trí, ranh giới khu đất: Thuộc địa giới hành chính bản Mới, xã San Thàng, thành phố Lai Châu.

- Nội dung điều chỉnh: Tổng diện tích đất lâm nghiệp khu vực theo quy hoạch là 228.283,12m², thực hiện điều chỉnh 1.102,11m² diện tích đất lâm nghiệp thành quy hoạch đất ở hiện trạng.

(Có sơ đồ trích lục bản vẽ các vị trí điều chỉnh cục bộ kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao UBND thành phố Lai Châu cập nhật các nội dung điều chỉnh, tổ chức quản lý thực hiện quy hoạch theo quy định. Công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng theo quy định tại Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 và các văn bản liên quan.

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tham mưu cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Lai Châu theo nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố đã được duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Lai Châu và Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. Tỉnh ủy; (b/c)
- TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: V, C;
- Lưu: VT, Kt2.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Giàng A Tính

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt nhiệm vụ, dự toán Đồ án quy hoạch phân khu 3 tỷ lệ 1/2000,
địa điểm: Thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về 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 Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về việc quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng; số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về ban hành QCVN 01/2021/BXD Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 34/2022/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 của UBND tỉnh Lai Châu về ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng và kiến trúc trên địa bàn tỉnh Lai Châu;

Căn cứ Quyết định số 1680/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt chương trình phát triển đô thị tỉnh Lai Châu giai đoạn 2017-2030;

Căn cứ Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 20/05/2020 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và phụ cận đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1103/QĐ-UBND ngày 22/8/2022 của UBND tỉnh Lai Châu về việc giao nhiệm vụ tổ chức lập quy hoạch phân khu 3, tỷ lệ 1/2000 địa điểm: Thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1254/TTr-SXD ngày 11/10/2022 và Báo cáo thẩm định số 1252/BCTĐ-SXD ngày 10/10/2022, Báo cáo số 1938/BC-SXD ngày 08/11/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ, dự toán Đồ án quy hoạch phân khu 3 tỷ lệ 1/2000, địa điểm: Thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu 3 tỷ lệ 1/2000, địa điểm: Thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường.

2. Địa điểm thực hiện: Thuộc địa giới hành chính các phường: Tân Phong, Đông Phong, xã San Thàng thành phố Lai Châu và xã Bản Giang, Nùng Nàng huyện Tam Đường.

3. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Việt Max.

4. Quy mô, phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Khu nghiên cứu quy hoạch thuộc ranh giới hành chính các phường: Tân Phong, Đông Phong, xã San Thàng thành phố Lai Châu và xã Bản Giang, Nùng Nàng huyện Tam Đường có giới hạn như sau:

- + Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Tây: Giáp đất lâm nghiệp;
- + Phía Nam: Giáp đất lâm nghiệp;
- + Phía Bắc: Giáp quy hoạch đường giao thông;
- + Khu vực lập quy hoạch có diện tích khoảng 1.018,70ha.

5. Mục tiêu, tính chất quy hoạch

5.1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035.

- Xây dựng mô hình khu đô thị sinh thái (ECO_CITY) nền tảng là hệ thống không gian xanh mở, các khu chức năng hỗn hợp, tiết kiệm năng lượng, đáp ứng nhu cầu về thể dục thể thao của tỉnh và thành phố, tổ chức sự kiện của thành phố Lai Châu nhằm quảng bá thương hiệu của địa phương trong khu vực, phát triển khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ.

- Tạo động lực phát triển đô thị về dịch vụ thương mại đầu tư khu vực cửa ngõ của thành phố, thu hút dự án đầu tư về chăm sóc sức khỏe, thể thao, dịch vụ tổ chức sự kiện, tăng trưởng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Lai Châu nói riêng, là trung tâm tăng trưởng của tỉnh Lai Châu nói chung.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

5.2. Tính chất

Là khu đô thị cửa ngõ, trung tâm thể dục thể thao, tổ chức sự kiện thành phố Lai Châu

6. Yêu cầu về quy hoạch phân khu

- Cụ thể hoá định hướng quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận

- Cụ thể hoá giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và bảo vệ môi trường (Phân khu 3: Khu đô thị cửa ngõ, trung tâm thể dục thể thao, tổ chức sự kiện).

Phân khu 3 là khu vực phát triển đô thị mới của thành phố Lai Châu; trung tâm phát triển là tuyến đường Đặng Văn Ngữ mở rộng; phát triển đô thị tầng cao trung bình, hiện đại tập trung dọc trục đường chính. Dự kiến phát triển Sân vận động và Nhà thi đấu đa năng làm động lực phát triển cho khu vực.

Các chức năng chính của phân khu 3: Công trình TDTT, dịch vụ thương mại, nhà ở,... kết hợp với nghỉ dưỡng sinh thái tại khu vực phía Đông.

- Những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch.

Liên kết giao thông

Chức năng vùng và đô thị cửa ngõ

Đầu mối và hành lang hạ tầng kỹ thuật (hồ điều hoà, trạm cấp nước, xử lý nước thải, nghĩa trang, trạm cấp điện....)

Khung không gian mở, thoát nước mặt

Hệ thống công trình di tích, văn hoá lịch sử

Nâng cấp và cải tạo làng xóm hiện hữu

Định hướng sử dụng đất và thiết kế đô thị các khu chức năng thể dục thể thao, trung tâm tổ chức sự kiện, các khu đô thị mới sinh thái...

Phân vùng cảnh quan bảo tồn và phát huy giá trị bản sắc đô thị Tây Bắc

Giải pháp phòng chống thiên tai sạt lở, lũ ống, lũ quét khu vực.

7. Nội dung quy hoạch phân khu

7.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Căn cứ các chỉ tiêu không chế theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035.

Căn cứ các quy định của “*Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng*”, đồ án dự kiến các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu như sau:

Bảng 1: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	2	3	4
	Dân số	Người	33780
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
a	Đất dân dụng bình quân	m ² /người	≥ 50
b	Đất đơn vị ở bình quân	m ² /người	≥ 28
c	Đất công trình công cộng đơn vị ở	m ² /người	Theo QCXDVN
d	Cây xanh đơn vị ở	m ² /người	≥ 2
e	Cây xanh đô thị	m ² /người	≥ 5
II	Hạ tầng xã hội		
2.1	Trường mầm non	cháu/1000 dân	50
		m ² đất/chỗ học	12
2.2	Trường tiểu học	hs/1000 dân	65
		m ² đất/chỗ học	10
2.3	Trường THCS	hs/1000 dân	55
		m ² đất/chỗ học	10

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	2	3	4
2.4	Trường THPT	hs/1000 dân	40
		m ² đất/chỗ học	10
2.5	Trung tâm Văn hóa - Thể thao cấp đô thị	m ² /người	≥ 0,8
	Trung tâm Văn hóa - Thể thao cấp đơn vị ở	m ² /công trình	5.000
2.6	Công trình y tế cấp đơn vị ở	m ²	≥ 500m ²
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
3.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 18
3.2	Chỉ tiêu cấp nước tối thiểu		
	- Nước sinh hoạt (Qsh)	l/người/ng.đ	≥ 120
	- Công cộng và dịch vụ khác	% nước sinh hoạt	≥ 10%
	- Nước tưới cây, rửa đường	% nước sinh hoạt	≥ 8%
	- Nước dự phòng, thất thoát rò rỉ		15%
3.3	Chỉ tiêu cấp điện tối thiểu		
	- Điện sinh hoạt	Kw/người	0,5
	- Công trình công cộng đô thị	Kw/m ² sàn	0,3
	- Đất trường Trung học phổ thông	Kw/học sinh	0,1 - 0,2
	- Cây xanh đô thị	Kw/ha	5
	- Giao thông	Kw/ha	10
3.4	Chỉ tiêu thông tin liên lạc tối thiểu		
	- Sinh hoạt	Line/ người	0,5
	- Công trình công cộng và dịch vụ	Line/ m ² sàn	0,15
3.5	Chỉ tiêu thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
	- Thoát nước thải tính bằng tiêu chuẩn cấp nước	% nước cấp	100
	- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn sinh hoạt	Kg/ người.ngày	0,9 - 1,0
	- Nghĩa trang	Ha/1000 ng	0,04

- Các chỉ tiêu sử dụng đất đai, các chức năng đô thị sẽ được cụ thể hóa, điều chỉnh trong đồ án quy hoạch phân khu để phù hợp với điều kiện phát triển cụ thể và tình hình thực tiễn tại địa phương.

7.2. Các yêu cầu nội dung cần nghiên cứu.

7.2.1. Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên

Thu thập và thống kê các nội dung cơ bản về điều kiện tự nhiên; đánh giá nhận xét đầy đủ các ảnh hưởng tiêu cực và tích cực của điều kiện tự nhiên tới phát triển đô thị; tập trung đánh giá, phân tích, nhận dạng các đặc điểm cơ bản của khung thiên nhiên như địa hình, cảnh quan, thủy hải văn...

7.2.2. Phân tích đánh giá hiện trạng.

a) Dân số, lao động và các yếu tố văn hóa xã hội khác: Thống kê, đánh giá các nội dung cơ bản về dân số, lao động, văn hóa, xã hội; nhận xét về dân số, lao động liên quan đến phát triển khu vực lập quy hoạch phân khu; đánh giá các yếu tố văn hóa nổi trội, đặc trưng và ảnh hưởng tới sự phát triển.

b) Sử dụng đất: Thống kê sử dụng đất khu vực lập quy hoạch; nhận xét đánh giá về cơ cấu sử dụng đất, hiệu quả sử dụng đất, các vấn đề tồn tại về đất đai cần giải quyết.

c) Không gian, kiến trúc, cảnh quan: Xác định các đặc điểm không gian chính của khu vực, các điểm nhìn, các điểm nhấn; đánh giá đặc điểm, chất lượng các công trình, tổ hợp các công trình chính trong khu vực và các giá trị văn hóa vật thể khác.

d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Nêu rõ và thống kê đầy đủ các nội dung chính của hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, san nền, thoát nước mặt, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng đô thị, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang, thông tin liên lạc. Đánh giá các ưu điểm, các vấn đề tồn tại liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần giải quyết.

e) Môi trường và tài nguyên thiên nhiên: Khảo sát, thống kê đánh giá về chất lượng môi trường đô thị, tiềm năng về tài nguyên. Nhận xét các vấn đề tồn tại cần giải quyết trong lĩnh vực bảo vệ môi trường và khai thác sử dụng tài nguyên.

f) Các dự án, chương trình đang triển khai: Rà soát, thống kê, đánh giá và nhận xét chung về các chương trình, dự án trong khu vực lập quy hoạch. Tính hiệu quả và sự phù hợp của các dự án, chương trình với mục tiêu, tầm nhìn phát triển khu vực.

g) Các vấn đề khác mang tính đặc trưng và nổi trội của khu vực:

h) Đánh giá tổng hợp và kết luận phản hiện trạng: Tổng hợp, phân tích được các vấn đề hiện trạng trong đó nêu rõ được các giá trị của hiện trạng cần bảo tồn phát huy, các vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch phân khu.

7.2.3. Cơ cấu phân khu chức năng:

Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch như sau:

- Khu dân cư hiện trạng cải tạo xen cấy: Cải tạo chỉnh trang xen cấy, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội các khu dân cư hiện hữu nằm dọc các tuyến đường chính trong khu vực... và các cụm dân cư trong khu vực.

- Phát triển mới khu dân cư đô thị: Phát triển mới các khu dân cư đô thị dọc tuyến đường và các khu vực còn trống, trên cơ sở gắn kết với các khu vực dân cư hiện hữu và điều kiện địa hình tự nhiên khu vực.

- Phát triển mới các khu chức năng đô thị: Phát triển mới các khu chức năng đô thị (công trình công cộng, thương mại, văn phòng, cơ quan...) đáp ứng định hướng phát triển tương lai theo quy hoạch chung. Bố trí các công trình dịch vụ - thương mại và công cộng gắn kết với trục đường, các khu dân cư đô thị và dọc các trục giao thông chính trong khu vực.

- Phát triển mới hạ tầng xã hội, cây xanh công viên, thể dục thể thao, cây xanh cảnh quan: Phát triển mới hệ thống hạ tầng xã hội đảm bảo đồng bộ với phát triển các khu dân cư đô thị dọc tuyến đường; xây mới các điểm cây xanh, vườn hoa, thể dục thể thao... gắn với khu dân cư đô thị; duy trì, bảo vệ, khai thác cây xanh, cảnh quan gắn với suối và hồ nước trong khu vực tạo nét đặc trưng của đô thị.

- Phát triển các khu, cụm dịch vụ du lịch sinh thái.

- Các khu chức năng khác.

7.2.4. Quy hoạch sử dụng đất

Đối với các khu hiện trạng cải tạo xen cấy: Trên cơ sở hiện trạng xác định các chỉ tiêu cho từng ô phố phù hợp với tình trạng xây dựng hiện có và dự kiến phát triển cho tương lai.

Đối với các khu xây dựng mới: Xác định các chỉ tiêu cho từng ô phố về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao; vị trí các công trình ngầm (nếu có).

7.2.5. Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.

Đề xuất bố cục quy hoạch, kiến trúc cảnh quan, xác định các khu vực trọng tâm, trọng điểm và mô tả hình ảnh không gian của toàn bộ khu vực lập quy hoạch. Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng.

Đề xuất khung thiết kế đô thị và mô tả các không gian trọng tâm của khu vực theo các tuyến - điểm - diện. Phân vùng cảnh quan (cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn, khu bảo vệ thiên nhiên...), xác định các khu vực có giá trị, tiềm

năng về cảnh quan cần có giải pháp quản lý bảo vệ.

Các giải pháp kiểm soát, quản lý và phát triển cho từng lô đất trong khu vực; xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi và các quy định về kiến trúc cảnh quan đối với các lô đất xây dựng công trình.

7.2.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến lưới đường khu vực, bao gồm:

a) Giao thông

Xác định mạng lưới giao thông; phân loại phân cấp các tuyến giao thông đô thị, đề xuất các giải pháp thiết kế cho giao thông đô thị và giao thông khu vực, đảm bảo kết nối với giao thông đối ngoại theo quy hoạch chung; xác định vị trí, quy mô, số lượng các công trình giao thông; xác định mặt cắt, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ; xác định chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật. Tổng hợp khối lượng xây dựng và khái toán kinh phí đầu tư.

b) San nền và thoát nước mặt

Xác định cao độ khống chế xây dựng. Đề xuất các giải pháp thiết kế san nền, phương án thoát nước mưa. Đề xuất các giải pháp phòng chống tai biến địa chất, ngập úng, sạt lở... Lập khái toán đầu tư, khối lượng xây dựng.

c) Cấp nước

Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu và nguồn cấp nước. Đề xuất các giải pháp cấp nước (vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết), lập khái toán đầu tư, khối lượng xây dựng.

d) Cấp điện và chiếu sáng đô thị

Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu và nguồn cấp điện, lựa chọn cân đối nguồn điện. Đề xuất giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện (vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế). Tính toán nhu cầu và đề xuất hệ thống chiếu sáng đô thị. Lập khái toán đầu tư và khối lượng xây dựng.

e) Thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang:

Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang. Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải, thu gom chất thải rắn (vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải), các giải pháp về nghĩa trang. Lập khái toán đầu tư, khối lượng xây dựng.

f) Thông tin liên lạc

Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc, lựa chọn cân đối nguồn cung cấp. Đề xuất giải pháp thiết kế hệ thống thông tin liên lạc. Lập khái toán đầu tư và khối lượng xây dựng.

g) Khớp nối các dự án

Đánh giá và khớp nối các dự án đang triển khai trong khu vực. Đề xuất các giải pháp quy hoạch hợp nhất.

7.2.7. Đánh giá môi trường chiến lược.

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có); các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị.

- Đề xuất biện pháp giảm thiểu tác động môi trường đối với chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường, chất thải nguy hại, nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

7.2.8. Kinh tế xây dựng.

- Xác định khái toán kinh phí đầu tư xây dựng, suất đầu tư, tổng hợp kinh phí.

- Đánh giá các hiệu quả kinh tế và xã hội khi thực hiện theo nội dung của đồ án.

- Xác định danh mục dự án ưu tiên đầu tư cho các dự án trọng điểm phát triển khu vực.

- Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

8. Thành phần hồ sơ

Thành phần hồ sơ theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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 khu chức năng đặc thù;

a. Phần bản vẽ:

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Quy cách bản vẽ	
			Hồ sơ A0	Hồ sơ A3
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/10.000	x	x
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/2000	x	x

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Quy cách bản vẽ	
			Hồ sơ A0	Hồ sơ A3
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/2000	x	x
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2000	x	x
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/2000	x	x
6	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/2000	x	x
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (San nền và thoát nước mặt, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang)	1/2000	x	x
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2000	x	
9	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có).	Tỷ lệ thích hợp	x	
10	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Tỷ lệ thích hợp	x	x
11	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/2000	x	x

b. Phần văn bản:

- Thuyết minh và các văn bản pháp lý liên quan.
- Dự thảo Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng.
- Dự thảo Tờ trình xin phê duyệt.
- Dự thảo Quyết định phê duyệt.

Số lượng hồ sơ: 07 bộ Hồ sơ sản phẩm. Thành phần một bộ hồ sơ bao gồm: Phần Bản vẽ và Văn bản (kèm theo đĩa CD lưu trữ).

9. Tiến độ và tổ chức thực hiện

- Tiến độ thực hiện: Hoàn thành trong thời gian 09 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt, không tính thời gian chờ báo cáo xét duyệt các cấp.

- Dự toán kinh phí và nguồn vốn thực hiện lập đồ án quy hoạch: Tổng kinh phí thực hiện lập đồ án quy hoạch: 4.396 triệu đồng

(Có chi tiết dự toán lập quy hoạch kèm theo)

- Nguồn vốn: Ngân sách địa phương hằng năm.

- Tổ chức thực hiện:

- Phân công nhiệm vụ:

+ Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Lai Châu.

+ Cơ quan trình duyệt: Sở Xây dựng.

+ Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

+ Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng.

+ Cơ quan phối hợp: UBND thành phố Lai Châu, UBND huyện Tam Đường.

Điều 2. Căn cứ nhiệm vụ, dự toán Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu 3, địa điểm: Thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường được phê duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai các công việc tiếp theo theo đúng trình tự quy định hiện hành, đồng thời phối hợp chặt chẽ với các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thành phố liên quan để tổ chức triển khai thực hiện lập quy hoạch theo đúng nội dung được phê duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Lai Châu; Chủ tịch UBND huyện Tam Đường và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lãnh đạo UBND tỉnh: U;
- V2;
- Lưu VT, Kt2.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Giàng A Tính

TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ TƯ VẤN QUY HOẠCH
Tên đồ án: Quy hoạch phân khu 3, tỷ lệ 1/2000, địa điểm: Thành phố Lai Châu,
huyện Tam Đường

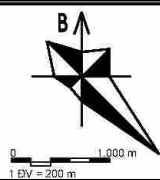
TT	Hạng mục công việc	Giá gốc	Tỷ lệ %	Giá trước thuế	Thuế VAT 8%	Giá sau thuế
I	Chi phí khảo sát			1.481.090.255	118.487.220	1.599.577.475
1	Chi phí khảo sát địa hình			1.383.924.449	110.713.956	1.494.638.404
2	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát		3.00%	41.517.733	3.321.419	44.839.152
3	Chi phí giám sát công tác khảo sát		4.02%	55.648.073	4.451.846	60.099.919
II	Chi phí lập đồ án QH			2.228.746.182	178.299.695	2.409.482.240
1	Chi phí lập đồ án QH			2.106.928.000	168.554.240	2.275.482.240
2	Lập nhiệm vụ QH			121.818.182	9.745.455	134.000.000
III	Chi phí khác liên quan đến lập đồ án			350.791.508	0	350.791.508
1	Chi phí thẩm định NV	121.818.182	20.0%	24.363.636		24.363.636
2	Thẩm định đồ án QH	2.106.928.000	5.44%	114.679.495		114.679.495
3	Chi phí Quản lý nghiệp vụ lập đồ án QH	2.106.928.000	5.05%	106.401.977		106.401.977
4	Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng	2.106.928,000	2.00%	42.138.560		42.138.560
5	Công bố quy hoạch (<i>không bao gồm panô quảng cáo</i>)	2.106.928.000	3.00%	63.207.840		63.207.840
IV	Chi phí thực hiện công tác đấu thầu			10.802.557	0	10.802.557
1	Chi phí lập hồ sơ mời thầu	3.490.852.449	0.10%	3.490.852		3.490.852
2	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu	3.490.852.449	0.05%	1.745.426		1.745.426
3	Chi phí đánh giá hồ sơ dự thầu	3.490.852.449	0.10%	3.490.852		3.490.852
4	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu	3.490.852.449	0.05%	1.745.426		1.745.426
5	Chi phí đăng tải thông báo mời thầu	TT11.2019.TT-BKHĐT		330.000		330.000
V	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (I+II+III+IV) x TL	4.370.653.781	0.57%	24.912.727		24.912.727
V	Chi phí kiểm toán độc lập (I+II+III)					
	Tổng cộng (I+II++III+VI+V)					4.395.566.508
	Làm tròn					4.396.000.000

CÁC BẢN VẼ THU NHỎ

THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU

QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2.000

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT



GHI CHÚ:

- BẢN VẼ SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT ĐƯỢC TRÍCH TỪ ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ LAI CHÂU VÀ VÙNG PHỤ CẬN ĐẾN NĂM 2035 ĐÃ ĐƯỢC UBND TỈNH LAI CHÂU PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 581/QĐ-UBND NGÀY 20/05/2020

KÝ HIỆU

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
- RANH GIỚI QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ LAI CHÂU VÀ VÙNG PHỤ CẬN
- RANH GIỚI XÃ
- RANH GIỚI NỘI, NGOÀI THỊ
- RANH GIỚI PHÂN KHU
- ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ
- ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ờ
- ĐẤT HỖN HỢP
- ĐẤT CÔNG TRÌNH CƠ QUAN
- ĐẤT Y TẾ
- ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG
- ĐẤT DI TÍCH, CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO
- ĐẤT TRƯỜNG PHỔ THÔNG TRUNG HỌC
- ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
- ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC
- ĐẤT NHÀ TRẺ
- ĐẤT ĐƠN VỊ Ờ MỚI
- ĐẤT ĐƠN VỊ Ờ HIỆN TRẠNG (cải tạo chỉnh trang)
- ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ
- ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN ĐỀ
- ĐẤT TRUNG TÂM TĐTT
- ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN
- ĐẤT LÂM VIÊN
- ĐẤT DU LỊCH, SINH THÁI
- ĐẤT NÔNG NGHIỆP
- ĐẤT CÔNG NGHIỆP
- ĐẤT LÂM NGHIỆP
- ĐẤT TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU, ĐÀO TẠO
- ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN
- ĐẤT NGHĨA TRANG
- ĐẤT MẶT NƯỚC, SÔNG, HỒ, MƯƠING
- ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG

NHÀ TRẺ

TRƯỜNG TIỂU HỌC

TRƯỜNG TH CƠ CỞ

TRƯỜNG THPT

BỆNH VIỆN

PHÒNG KHÁM ĐA KHOA, TRẠM Y TẾ

TRUNG TÂM VĂN HÓA (NHÀ VĂN HOÁ, RẠP CHIẾU PHIM, THƯ VIỆN...)

TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH ĐÔ THỊ

CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO

CÔNG TRÌNH DI TÍCH

TRƯỜNG ĐÀO TẠO

TRƯỜNG DẠY NGHỀ

CƠ QUAN

TRUNG TÂM DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI, TÀI CHÍNH, NGÂN HÀNG...

DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI, CHỢ...

CÔNG TRÌNH THỂ THAO, SÂN THỂ THAO

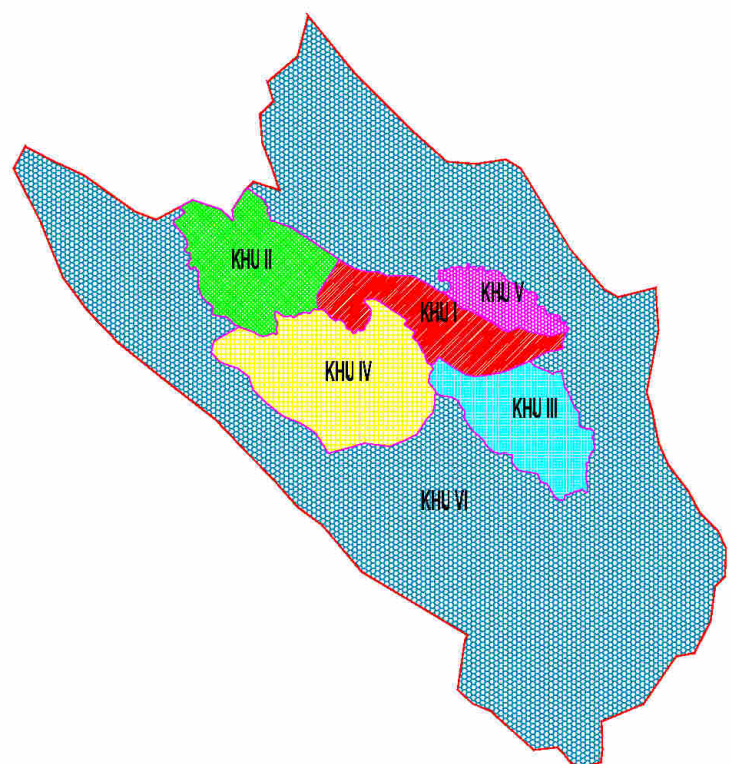
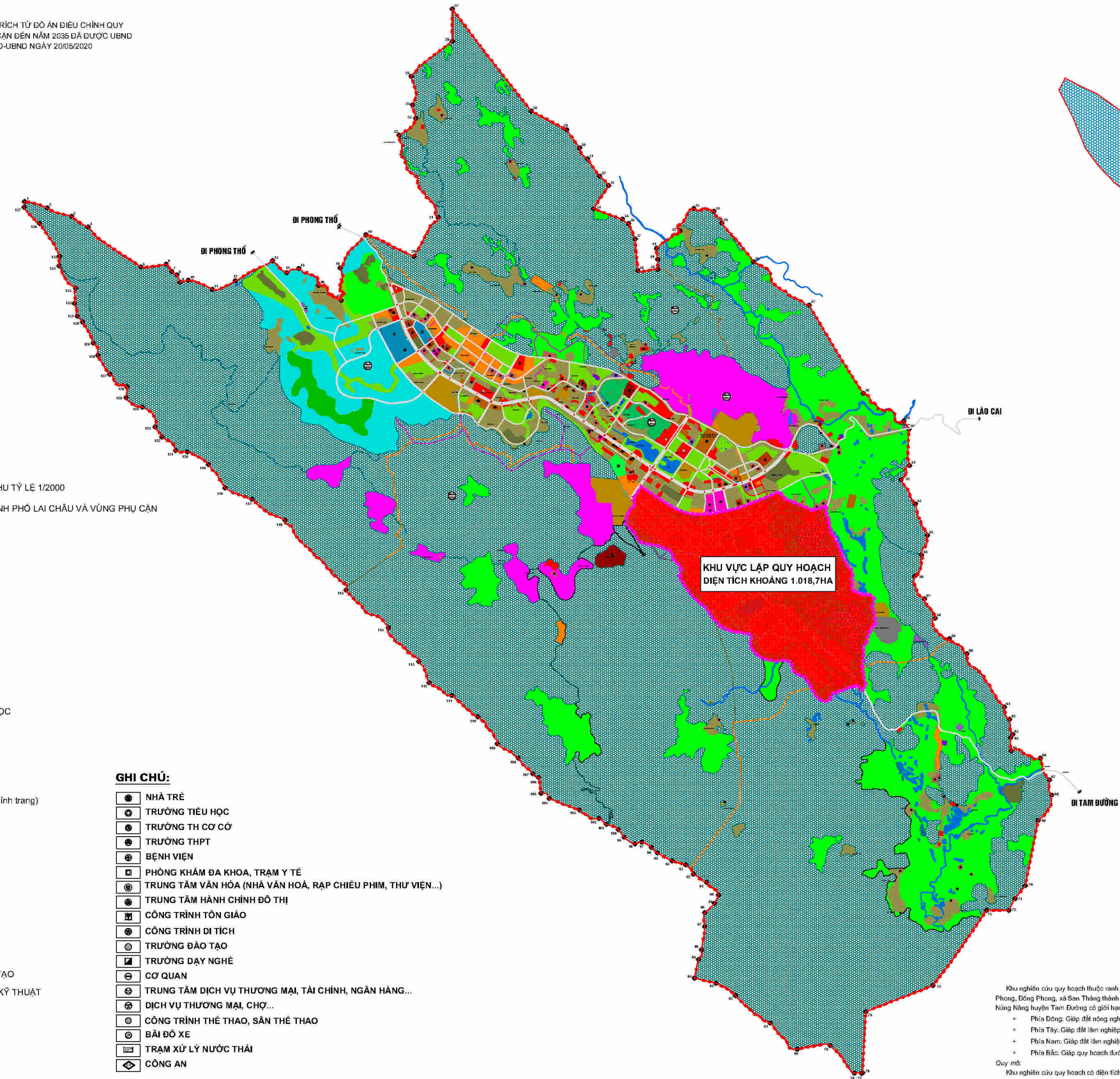
BÃI ĐỒ XE

TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI

CÔNG AN

GHI CHÚ:

- NHÀ TRẺ
- TRƯỜNG TIỂU HỌC
- TRƯỜNG TH CƠ CỞ
- TRƯỜNG THPT
- BỆNH VIỆN
- PHÒNG KHÁM ĐA KHOA, TRẠM Y TẾ
- TRUNG TÂM VĂN HÓA (NHÀ VĂN HOÁ, RẠP CHIẾU PHIM, THƯ VIỆN...)
- TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH ĐÔ THỊ
- CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO
- CÔNG TRÌNH DI TÍCH
- TRƯỜNG ĐÀO TẠO
- TRƯỜNG DẠY NGHỀ
- CƠ QUAN
- TRUNG TÂM DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI, TÀI CHÍNH, NGÂN HÀNG...
- DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI, CHỢ...
- CÔNG TRÌNH THỂ THAO, SÂN THỂ THAO
- BÃI ĐỒ XE
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- CÔNG AN



PHÂN KHU I: KHU TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH, CHÍNH TRỊ
PHÂN KHU II: KHU ĐÔ THỊ NGHỈ DƯỠNG, VUI CHƠI GIẢ TRÍ, DU TRỮ PHÁT TRIỂN
PHÂN KHU III: KHU ĐÔ THỊ CỬA NGÕ, TRUNG TÂM THỂ DỤC THỂ THAO, TỔ CHỨC SỰ KIỆN
PHÂN KHU IV: KHU VỰC PHÁT TRIỂN DU LỊCH, BẮN LĂNG, HANG ĐỘNG
PHÂN KHU V: KHU VỰC NGHỈ DƯỠNG, PHÁT TRIỂN ĐƯỢC LIỆU, CÂY CÔNG NGHIỆP
PHÂN KHU VI: KHU VỰC NÔNG THÔN

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ:/QĐ-UBND NGÀY THÁNG NĂM 2024

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ:/..... NGÀY THÁNG NĂM 2024

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ:/TT-HSXĐ NGÀY THÁNG NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2000
(THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU)

TÊN BẢN VẼ
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

BẢN VẼ: QH-01	GHÉP: 1A0	TỶ LỆ: FIX A0	NGÀY: / /2024
THIẾT KẾ	KTS. PHẠM QUANG ANH		
CHỦ TRÌ	THS.KTS. NGUYỄN HỮU HOAN		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. LƯU HOÀNG TÙNG		
QL.KỸ THUẬT	THS. KS. NGUYỄN VĂN CHÍ		

GIÁM ĐỐC VIỆN

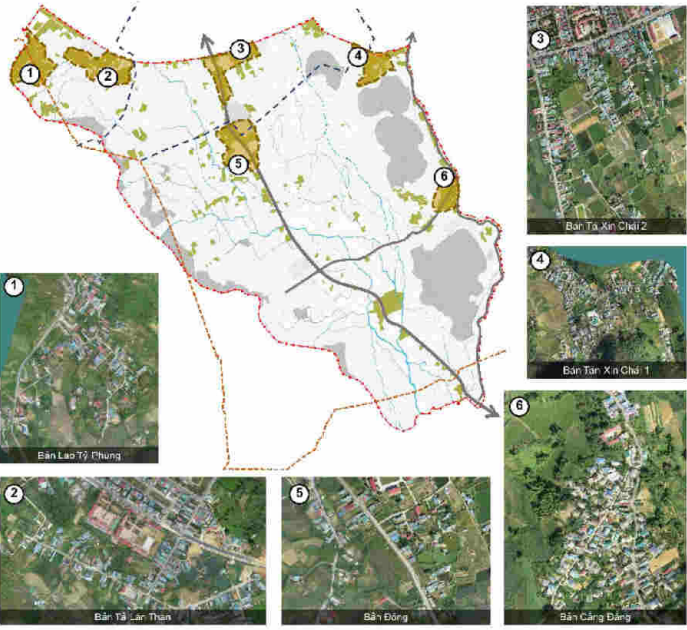
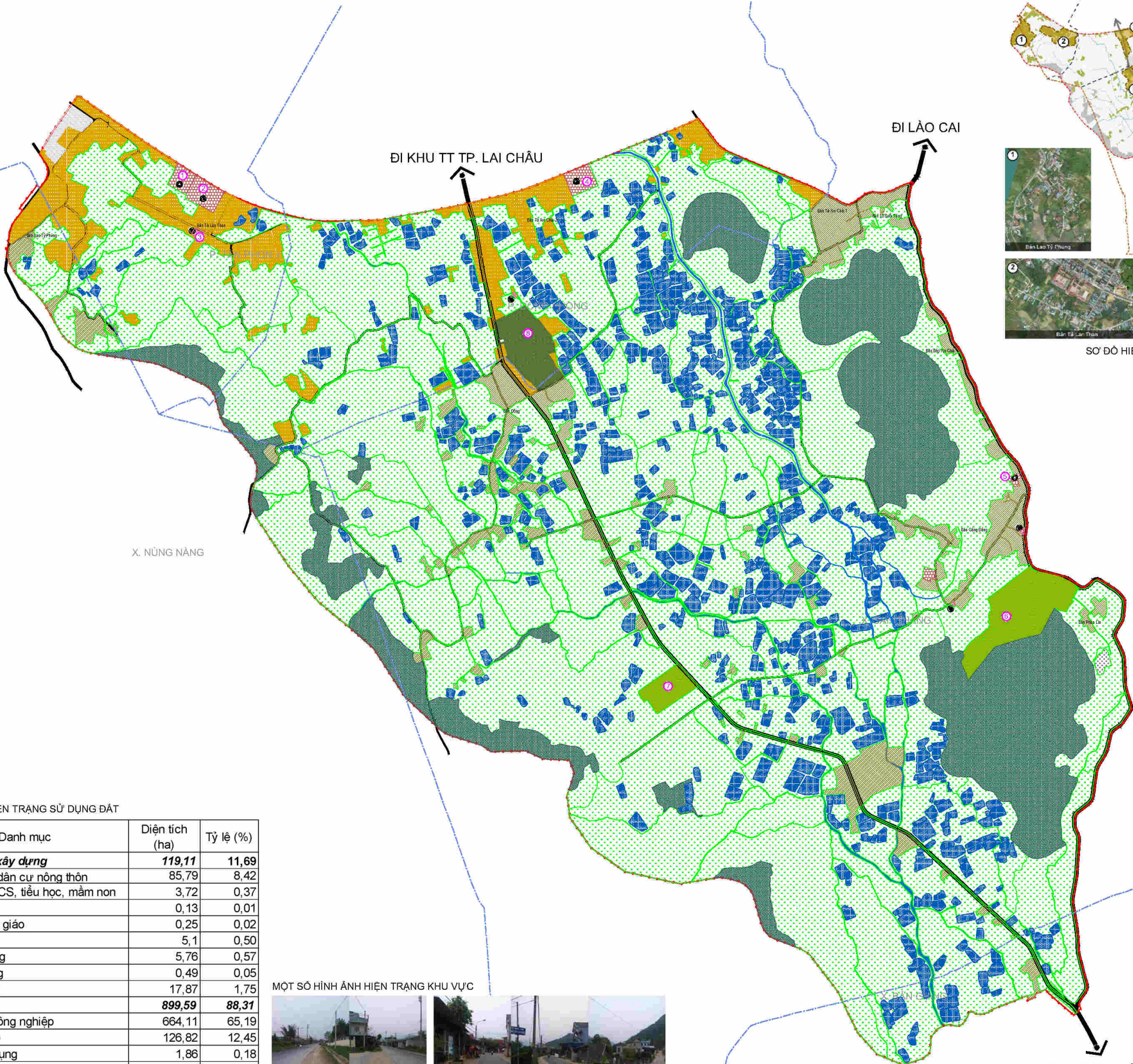
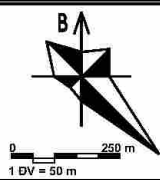
THS. KTS. VŨ HỒNG SƠN

VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN
Địa chỉ: Số 10 HOÀ LƯU, HÀ NỘI TEL: (084.4) 22133482 - FAX: (084.4) 37622956
Email: iurdp2012@gmail.com

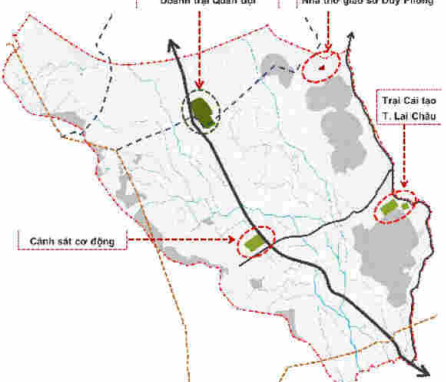
Khu nghiên cứu quy hoạch thuộc ranh giới hành chính phường Tân Phong, Đồng Phong, xã Sơn Thắng thành phố Lai Châu và xã Bản Giang, Nùng Nang huyện Tam Đường có giới hạn như sau:

- + Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Tây: Giáp đất lâm nghiệp;
- + Phía Nam: Giáp đất lâm nghiệp;
- + Phía Bắc: Giáp quy hoạch đường giao thông.

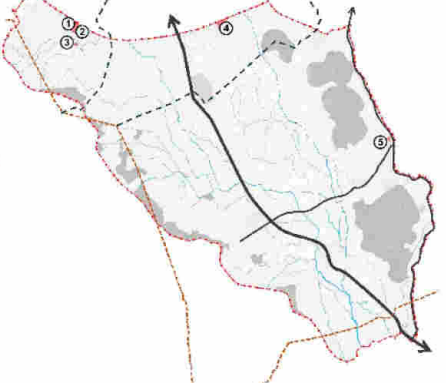
Quy mô:
Khu nghiên cứu quy hoạch có diện tích lập quy hoạch khoảng: 1018,7ha.



SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG PHÂN BỐ DÂN CƯ



SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH



SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG XÃ HỘI



- KÝ HIỆU:**
- ĐẤT NHÓM NHÀ Ở
 - ĐẤT LÀNG XÓM, DÂN CƯ NÔNG THÔN
 - ĐẤT VĂN HÓA
 - ĐẤT TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
 - ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO
 - ĐẤT AN NINH
 - ĐẤT QUỐC PHÒNG
 - ĐẤT NGHĨA TRANG
 - ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
 - ĐẤT LÂM NGHIỆP
 - SÔNG, SUỐI, KÊNH RẠCH
 - HỒ, AO, ĐÀM
 - ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG
 - RANH GIỚI PHƯỜNG, XÃ
 - RANH LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU
 - TRUNG TÂM VĂN HÓA SH CÔNG ĐỒNG
 - TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
 - TRƯỜNG TIỂU HỌC

- Ghi chú:**
- TRƯỜNG TIỂU HỌC TÂN PHONG
 - TRƯỜNG THCS TÂN PHONG
 - NHÀ VĂN HÓA
 - TRƯỜNG TRUNG HỌC CS ĐỒNG PHONG
 - TRƯỜNG TIỂU HỌC SAN THẮNG
 - TRẠI TẠM GÁM TỈNH LAI CHÂU
 - CẢNH SÁT CƠ ĐỘNG
 - DOANH TRẠI QUÂN ĐỘI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2000
(THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU)

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN
VÀ HỆ THỐNG HẠ TẦNG XÃ HỘI

BẢN VẼ: QH-02	GHÉP: 1A0	TỶ LỆ: 1/2000	NGÀY: / /2024
THIẾT KẾ	KTS. PHẠM QUANG ANH		
CHỦ TRÌ	THS.KTS. NGUYỄN HỮU HOAN		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. LƯU HOÀNG TÙNG		
QL.KỸ THUẬT	THS. KS. NGUYỄN VĂN CHÍ		

GIÁM ĐỐC VIỆN
THS. KTS VŨ HỒNG SƠN
VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN
ĐỊA CHỈ: SỐ 10 HOÀ LƯU, HÀ NỘI TEL: (084.4) 22133482 - FAX: (084.4) 37622056
Email: iurp2012@gmail.com

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích đất xây dựng	119,11	11,69
1	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	85,79	8,42
2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	3,72	0,37
3	Đất văn hoá	0,13	0,01
4	Đất di tích, tôn giáo	0,25	0,02
5	Đất an ninh	5,1	0,50
6	Đất quốc phòng	5,76	0,57
7	Đất nghĩa trang	0,49	0,05
8	Đất giao thông	17,87	1,75
II	Đất khác	899,59	88,31
1	Đất sản xuất nông nghiệp	664,11	65,19
2	Đất lâm nghiệp	126,82	12,45
3	Đất chưa sử dụng	1,86	0,18
4	Hồ, ao, đầm	95,61	9,39
5	Sông, suối, kênh, rạch	11,19	1,10
	Tổng diện tích	1.018,70	100,00

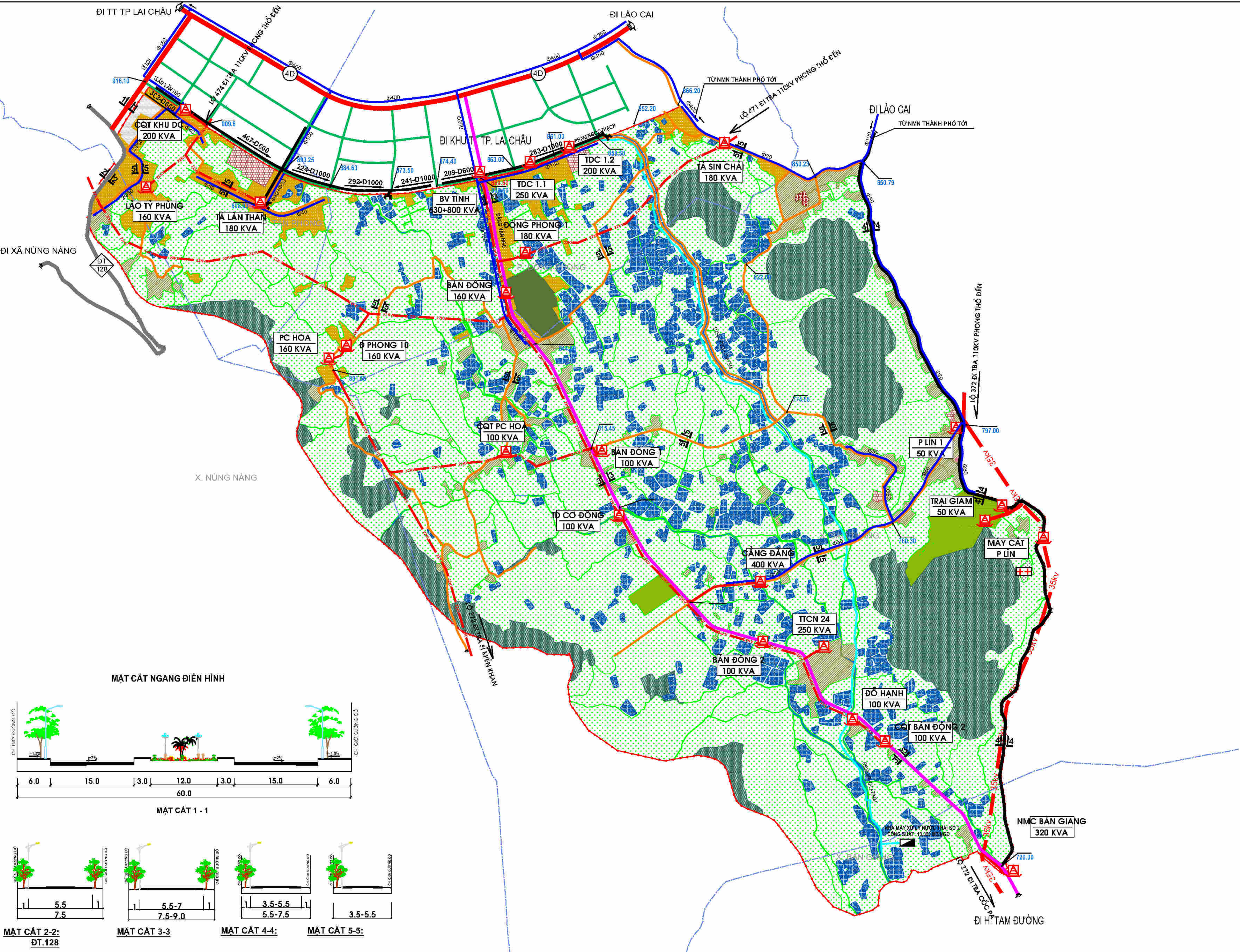
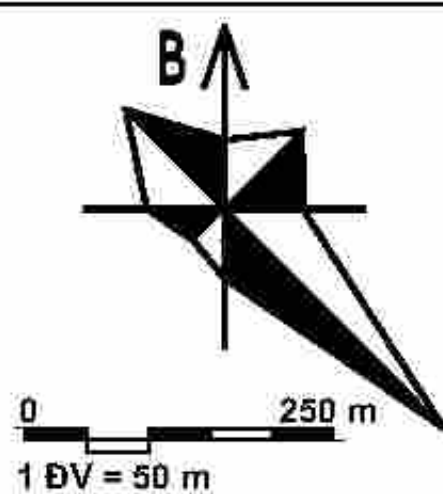
MỘT SỐ HÌNH ẢNH HIỆN TRẠNG KHU VỰC



THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU

QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2.000

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG



KÝ HIỆU:

HIỆN TRẠNG

	ĐƯỜNG QUỐC LỘ
	ĐƯỜNG TỈNH
	ĐƯỜNG ĐỐI NGOẠI
	ĐƯỜNG TRỤC CHÍNH ĐÔ THỊ
	ĐƯỜNG LIÊN KHU
	ĐƯỜNG ĐÔ THỊ
	ĐƯỜNG NỘI BỘ
	ĐƯỜNG DÂY TRUNG THỂ
	TRẠM BIẾN ÁP TRUNG THỂ
	ĐƯỜNG ỒNG THOÁT NƯỚC (DỰ ÁN)
	CÁP QUANG CHÍNH
	NGHĨA TRANG
	TRẠM CẤP NƯỚC
	ĐƯỜNG ỒNG CẤP NƯỚC
	ĐƯỜNG ỒNG THOÁT NƯỚC MƯA
	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (DỰ ÁN)
	CỬA XÁ
	CAO ĐỘ NỀN TỰ NHIÊN(M)
	ĐƯỜNG ỒNG CẤP NƯỚC
	ĐƯỜNG KÍNH ỒNG CẤP NƯỚC (MM)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

HẸM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ:/QB-UBND NGÀY THÁNG NĂM 2024

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

HẸM THEO BÁO CÁO SỐ: NGÀY THÁNG NĂM 2024

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

HẸM THEO TỜ TRÌNH SỐ:/TT-SXD NGÀY THÁNG NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2000
(THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU)

TÊN BẢN VẼ
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT
VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

BẢN VẼ: QH-03	GHÉP: 1A0	TỶ LỆ: FIX A0	NGÀY: /2024
THIẾT KẾ	KS. LÊ ĐÌNH DUY		
CHỦ TRÌ	KS. PHAN KHÁNH ĐIỆP		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. LƯU HOÀNG TÙNG		
Q.L.KỸ THUẬT	THS. KS. NGUYỄN VĂN CHÍ		

GIÁM ĐỐC VIỆN

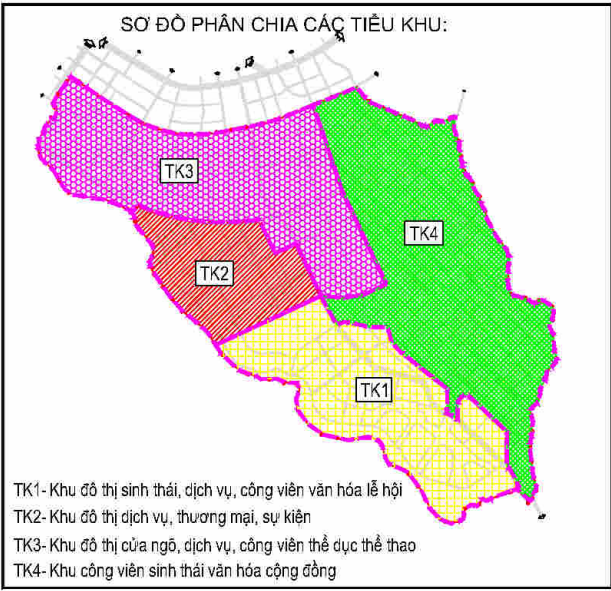
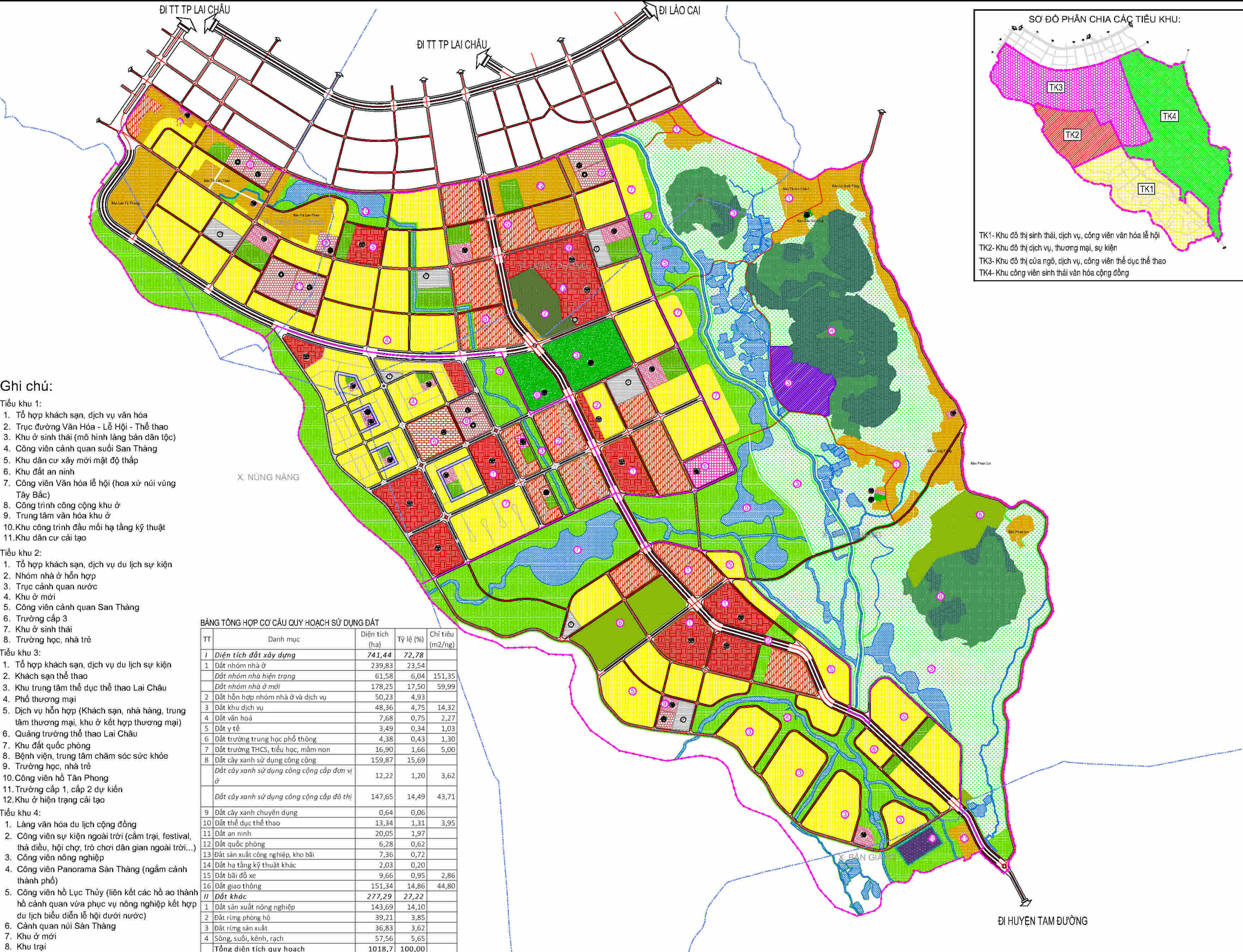
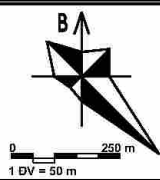
THS. KTS VŨ HỒNG SƠN

IRUDP VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN
ĐỊA CHỈ: SỐ 10 HOÀ LƯU, HÀ NỘI TEL: (084 4) 221 33482 - FAX: (084 4) 3782956
Email: irudp2012@gmail.com

THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU

QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2.000

BẢN ĐỒ TỔNG MẶT BẰNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT



Ghi chú:

- Tiểu khu 1:
- Tổ hợp khách sạn, dịch vụ văn hóa
 - Trục đường Văn Hóa - Lễ Hội - Thể thao
 - Khu ở sinh thái (mô hình làng bản dân tộc)
 - Công viên cảnh quan suối San Thàng
 - Khu dân cư xây mới mật độ thấp
 - Khu đất an ninh
 - Công viên Văn hóa lễ hội (hoa xứ núi vùng Tây Bắc)
 - Công trình công cộng khu ở
 - Trung tâm văn hóa khu ở
 - Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật
 - Khu dân cư cải tạo
- Tiểu khu 2:
- Tổ hợp khách sạn, dịch vụ du lịch sự kiện
 - Nhóm nhà ở hỗn hợp
 - Trục cảnh quan nước
 - Khu ở mới
 - Công viên cảnh quan San Thàng
 - Trường cấp 3
 - Khu ở sinh thái
 - Trường học, nhà trẻ
- Tiểu khu 3:
- Tổ hợp khách sạn, dịch vụ du lịch sự kiện
 - Khách sạn thể thao
 - Khu trung tâm thể dục thể thao Lai Châu
 - Phố thương mại
 - Dịch vụ hỗn hợp (Khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại, khu ở kết hợp thương mại)
 - Quảng trường thể thao Lai Châu
 - Khu đất quốc phòng
 - Bệnh viện, trung tâm chăm sóc sức khỏe
 - Trường học, nhà trẻ
 - Công viên hồ Tân Phong
 - Trường cấp 1, cấp 2 dự kiến
 - Khu ở hiện trạng cải tạo
- Tiểu khu 4:
- Làng văn hóa du lịch cộng đồng
 - Công viên sự kiện ngoài trời (cắm trại, festival, thả diều, hội chợ, trò chơi dân gian ngoài trời...)
 - Công viên nông nghiệp
 - Công viên Panorama Sân Thàng (ngắm cảnh thành phố)
 - Công viên hồ Lục Thủy (liên kết các hồ ao thành hồ cảnh quan vừa phục vụ nông nghiệp kết hợp du lịch biểu diễn lễ hội dưới nước)
 - Cảnh quan núi Sân Thàng
 - Khu ở mới
 - Khu trại

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ng)
I	Diện tích đất xây dựng	741,44	72,78	
1	Đất nhóm nhà ở	239,83	23,54	
	Đất nhóm nhà hiện trạng	61,58	6,04	151,35
	Đất nhóm nhà ở mới	178,25	17,50	59,99
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	50,23	4,93	
3	Đất khu dịch vụ	48,36	4,75	14,32
4	Đất văn hoá	7,68	0,75	2,27
5	Đất y tế	3,49	0,34	1,03
6	Đất trường trung học phổ thông	4,38	0,43	1,30
7	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	16,90	1,66	5,00
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	159,87	15,69	
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	12,22	1,20	3,62
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	147,65	14,49	43,71
9	Đất cây xanh chuyên dụng	0,64	0,06	
10	Đất thể dục thể thao	13,34	1,31	3,95
11	Đất an ninh	20,05	1,97	
12	Đất quốc phòng	6,28	0,62	
13	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	7,36	0,72	
14	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	2,03	0,20	
15	Đất bãi đỗ xe	9,66	0,95	2,86
16	Đất giao thông	151,34	14,86	44,80
II	Đất khác	277,29	27,22	
1	Đất sản xuất nông nghiệp	143,69	14,10	
2	Đất rừng phòng hộ	39,21	3,85	
3	Đất rừng sản xuất	36,83	3,62	
4	Sông, suối, kênh, rạch	57,56	5,65	
	Tổng diện tích quy hoạch	1018,7	100,00	

KÝ HIỆU:

- HỆN TRẠNG QUY HOẠCH
- ĐẤT NHÓM NHÀ Ở
 - ĐẤT HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ
 - ĐẤT Y TẾ
 - ĐẤT VĂN HÓA
 - CÂY XANH TĐTT KHU Ở
 - ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG
 - ĐẤT TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CC CẤP ĐÔ THỊ
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CC CẤP ĐƠN VỊ Ở
 - ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG
 - ĐẤT SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÃI
 - ĐẤT KHU DỊCH VỤ
 - ĐẤT AN NINH
 - ĐẤT QUỐC PHÒNG
 - ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - ĐẤT BÃI ĐỖ XE
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
 - ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
 - ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
 - ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
 - SÔNG, SUỐI, KÊNH RẠCH
 - RANH GIỚI PHƯỜNG, XÃ
 - RANH THÀNH PHỐ, HUYỆN
 - RANH GIỚI TIỂU KHU
 - RANH LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU

- TRUNG TÂM VĂN HÓA SH CÔNG ĐỒNG
- TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- BẢO TÀNG
- TRUNG TÂM TĐTT
- TRƯỜNG PHỔ THÔNG TRUNG HỌC
- TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
- TRƯỜNG TIỂU HỌC
- TRƯỜNG MẦM NON
- TRUNG TÂM Y TẾ
- CHỢ
- BÃI ĐỖ XE TẬP TRUNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2000
(THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU)

TÊN BẢN VẼ
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

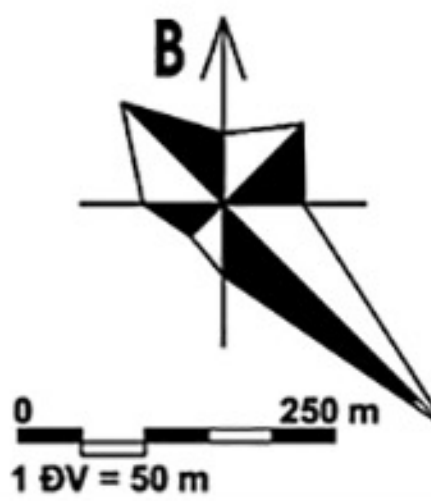
BẢN VẼ: QH-04	GHÉP: 1A0	TỶ LỆ: FIX A0	NGÀY: / /2024
THIẾT KẾ	THS.KTS. PHAN THỊ THÚY		
CHỦ TRÌ	THS.KTS. PHẠM TRUNG THÀNH		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. LƯU HOÀNG TÙNG		
QL.KỸ THUẬT	THS. KS. NGUYỄN VĂN CHÍ		

GIÁM ĐỐC VIÊN

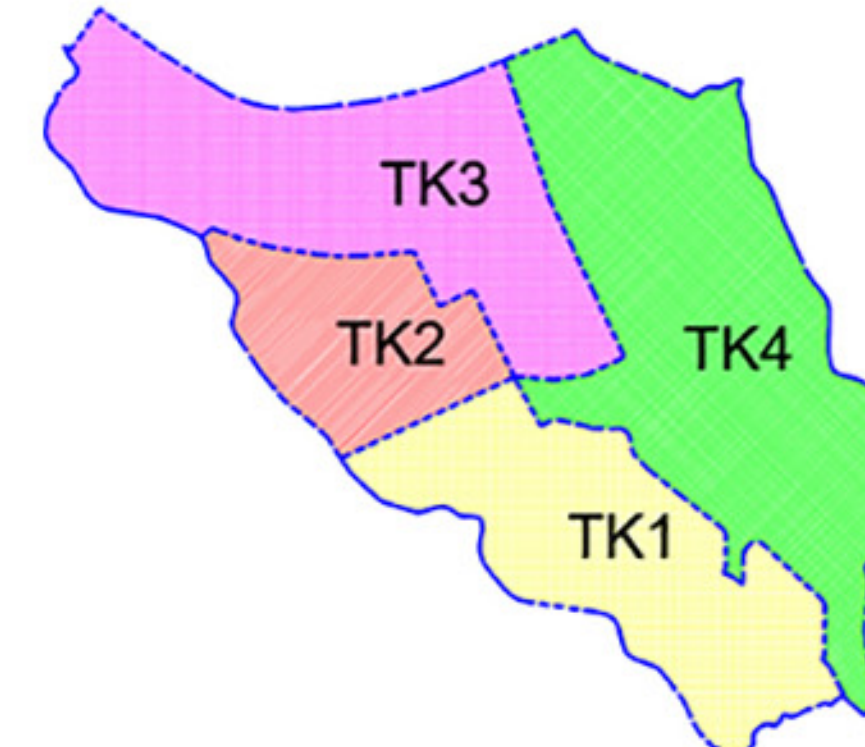
THS. KTS VŨ HỒNG SƠN

VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN
Địa chỉ: Số 10 HOÀ LƯU, HÀ NỘI TEL: (084.4) 2213482 - FAX: (084.4) 37622956
Email: iurdp2012@gmail.com

THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU
QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2.000
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



SƠ ĐỒ PHÂN CHIA CÁC TIỂU KHU:



TK1- Khu đô thị sinh thái, dịch vụ, công viên văn hóa lễ hội
TK2- Khu đô thị dịch vụ, thương mại, sự kiện
TK3- Khu đô thị cửa ngõ, dịch vụ, công viên thể dục thể thao
TK4- Khu công viên sinh thái văn hóa cộng đồng

Ghi chú:

Tiểu khu 1:
1. Tổ hợp khách sạn, dịch vụ du lịch sự kiện
2. Trục đường Văn Hóa- Lễ Hội- Thể thao
3. Khu ở sinh thái (mô hình làng bản dân tộc)
4. Công viên cảnh quan suối San Thàng
5. Khu dân cư xây mới mật độ thấp
6. Khu đất an ninh
7. Công viên Văn hóa lễ hội (Hòa xứ núi vùng Tây Bắc)
8. Công trình công cộng khu ở
9. Trung tâm văn hóa khu ở
10. Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật
11. Khu dân cư cải tạo

Tiểu khu 2:
1. Tổ hợp khách sạn, dịch vụ du lịch sự kiện
2. Nhóm nhà ở hỗn hợp
3. Trục cảnh quan nước
4. Khu ở mới
5. Công viên cảnh quan San Thàng
6. Trường cấp 3
7. Khu ở sinh thái
8. Trường học, nhà trẻ

Tiểu khu 3:
1. Tổ hợp khách sạn, dịch vụ du lịch sự kiện
2. Khách sạn thể thao
3. Khu trung tâm thể dục thể thao Lai Châu
4. Phố thương mại
5. Dịch vụ hỗn hợp (Khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại, khu ở kết hợp thương mại)
6. Quảng trường thể thao Lai Châu
7. Khu đất quốc phòng
8. Bệnh viện, trung tâm chăm sóc sức khỏe
9. Trường học, nhà trẻ
10. Công viên hồ Tân Phong
11. Trường cấp 1, cấp 2 dự kiến
12. Khu ở hiện trạng cải tạo

Tiểu khu 4:
1. Làng văn hóa du lịch cộng đồng
2. Công viên sự kiện ngoài trời (cắm trại, festival, thả diều, hội chợ, trò chơi dân gian ngoài trời...)
3. Công viên nông nghiệp
4. Công viên Panorama Sân Thàng (ngắm cảnh thành phố)
5. Công viên hồ Lục Thủy (liên kết các hồ ao thành hồ cảnh quan vừa phục vụ nông nghiệp kết hợp du lịch biểu diễn lễ hội dưới nước)
6. Cảnh quan núi San Thàng
7. Khu ở mới
8. Khu trại

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ/QĐ-UBND NGÀY THÁNG NĂM 2024
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ/B-CÁO NGÀY THÁNG NĂM 2024
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ/TĐ-SXD NGÀY THÁNG NĂM 2024
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2000
(THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU)

TÊN BẢN VẼ
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

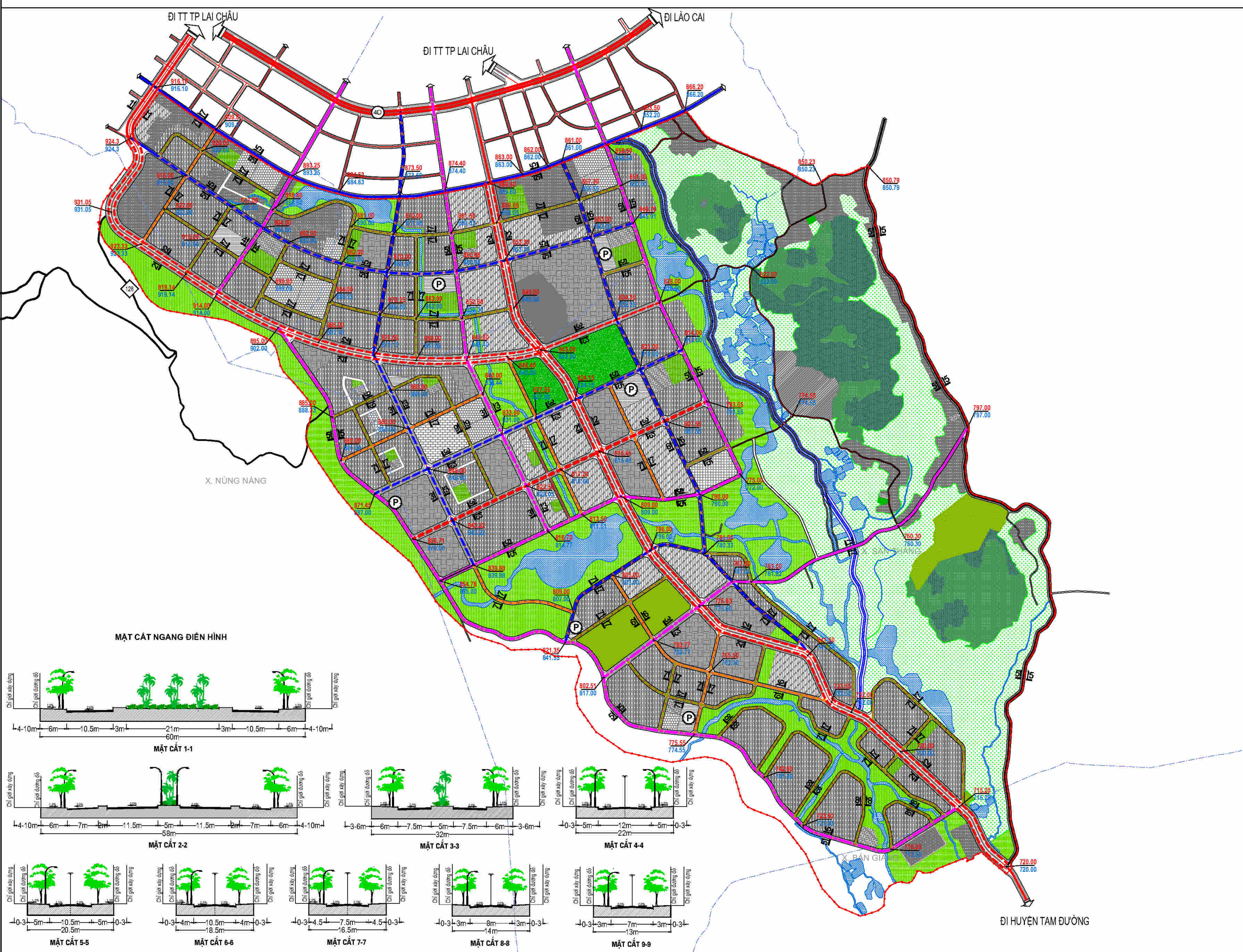
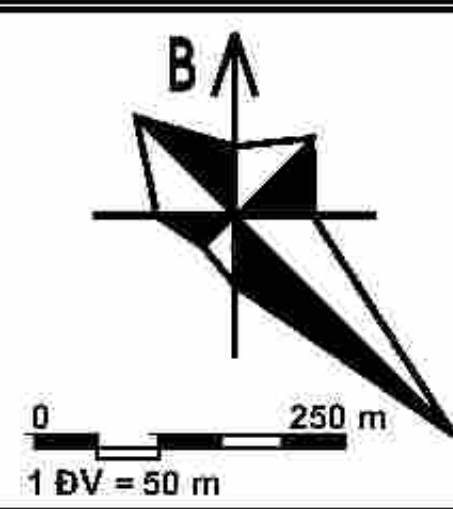
BẢN VẼ: QH-04	GHÉP: 1A0	TỶ LỆ: FIX A0	NGÀY: /2024
THIẾT KẾ	KTS. PHAN THỊ THÚY		
CHỦ TRÌ	THS.KTS. NGUYỄN HỮU HOAN		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. LƯU HOÀNG TÙNG		
Q.L.KỸ THUẬT	THS. KS. NGUYỄN VĂN CHÍ		

GIÁM ĐỐC VIỆN

THS. KTS. VŨ HỒNG SƠN

IRUDP VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN
ĐỊA CHỈ: SỐ 10 HOÀ LỮ, HÀ NỘI TEL: (084.4) 22133482 - FAX: (084.4) 3762296
Email: irudp2012@gmail.com

THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU
QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2.000
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG VÀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG



KÝ HIỆU:
HIỆN TRẠNG QUY HOẠCH

	ĐƯỜNG QUỐC LỘ
	ĐƯỜNG ĐÔI NGOẠI
	ĐƯỜNG CHÍNH ĐÔ THỊ
	ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC
	ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC
	ĐƯỜNG KHU VỰC
	ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC
	BÃI ĐÓ XE
	CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M) CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ:/QB-UBND NGÀY THÁNG NĂM 2024

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ:/SXD NGÀY THÁNG NĂM 2024

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ:/TTH-SXD NGÀY THÁNG NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2000
(THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU)

TÊN BẢN VẼ
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG VÀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

BẢN VẼ: QH-06	GHÉP: 1A0	TỶ LỆ: FIX A0	NGÀY: /2024
THIẾT KẾ	KS. LÊ ĐÌNH DUY		
CHỦ TRÌ	KS. PHAN KHÁNH ĐIỆP		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. LƯU HOÀNG TÙNG		
QL.KỸ THUẬT	THS. KS. NGUYỄN VĂN CHÍ		

GIÁM ĐỐC VIỆN

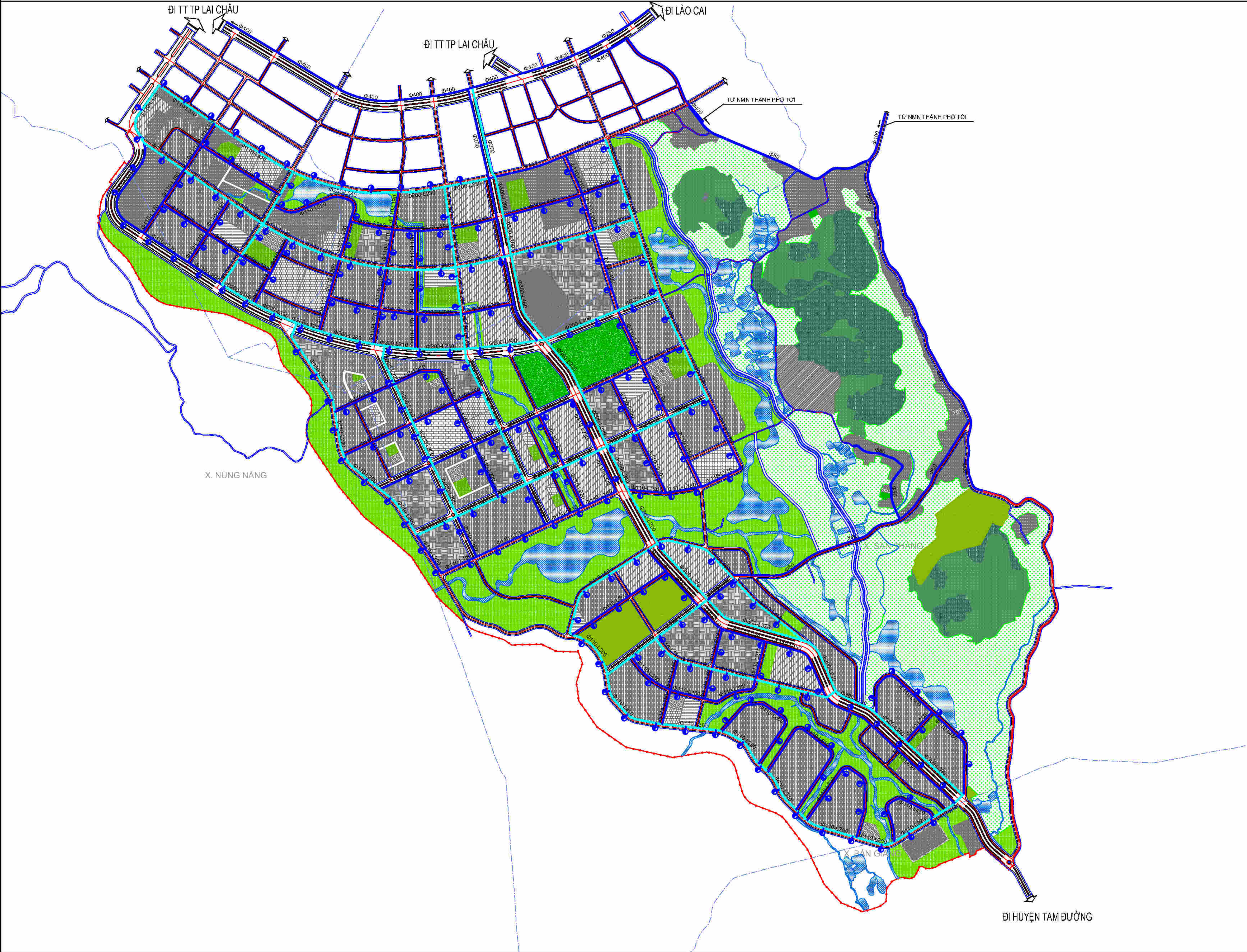
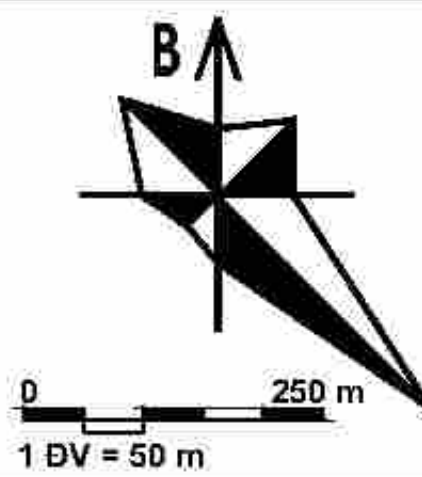
THS. KTS VŨ HỒNG SƠN

VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN
Địa chỉ: Số 10 HOÀ LŨY, HÀ NỘI TEL: (084.4) 22133482- FAX: (084.4) 37622956
Email: truongp2012@gmail.com

THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU

QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2.000

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC



- KÝ HIỆU
- ĐƯỜNG ống cấp nước hiện có
 - ĐƯỜNG ống cấp nước dự kiến theo quy hoạch chung
 - ĐƯỜNG ống cấp nước dự kiến theo quy hoạch phân khu
 - TRỤ CỨU HỎA DỰ KIẾN
 - ĐƯỜNG KINH (MM) - CHIỀU DÀI ống (M)
- Φ110-L500

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

HỆM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ:/QB-UBND NGÀY THÁNG NĂM 2024

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

HỆM THEO BÁO CÁO SỐ:/..... NGÀY THÁNG NĂM 2024

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

HỆM THEO TỜ TRÌNH SỐ:/TT-320 NGÀY THÁNG NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2000
(THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU)

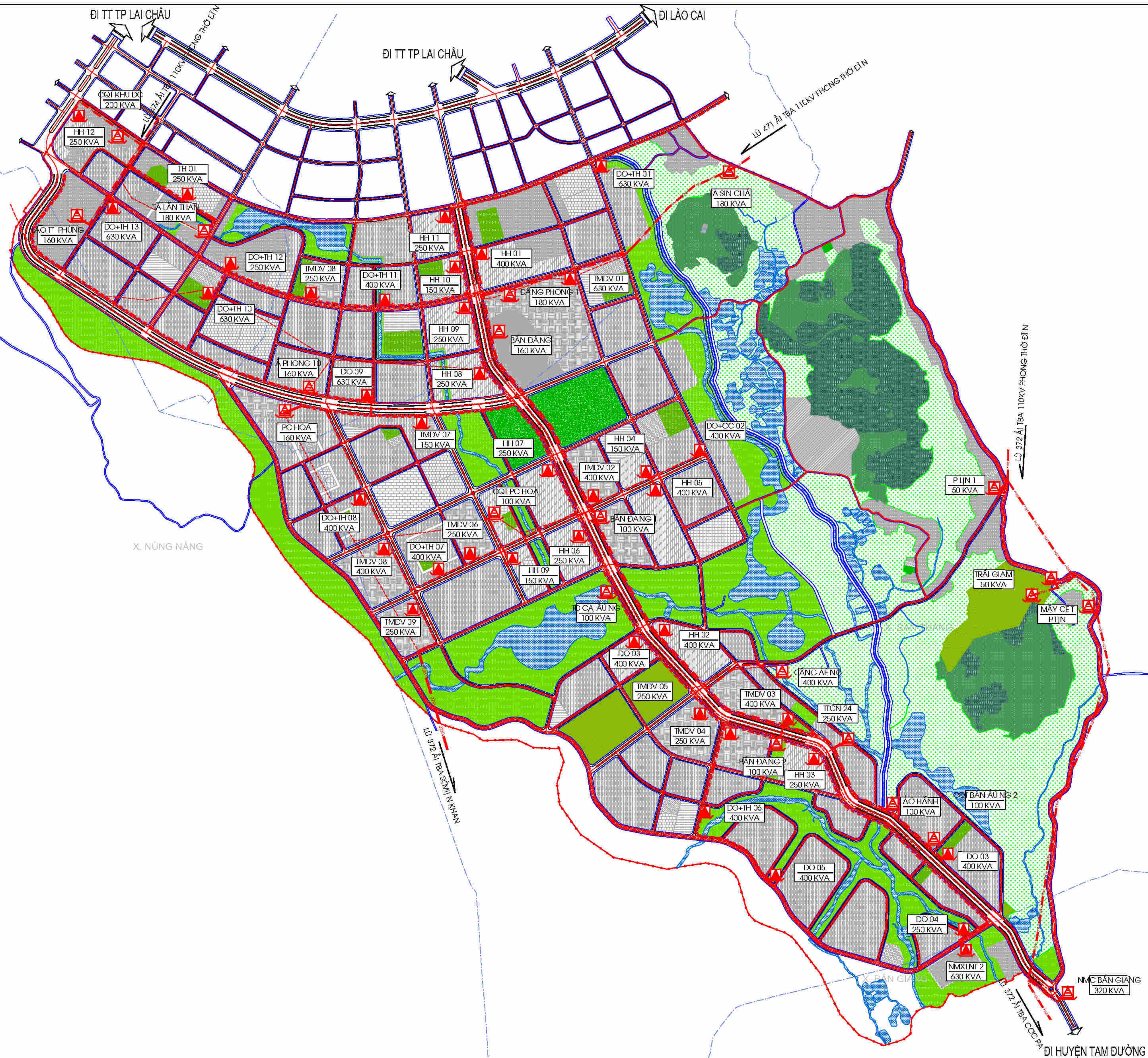
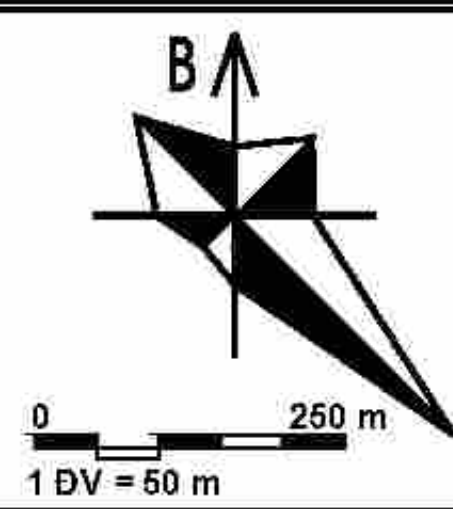
TÊN BẢN VẼ
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC

BẢN VẼ: QH-07	GHÉP: 1A0	TỶ LỆ: FIX A0	NGÀY: /2024
THIẾT KẾ	KS. TRẦN THANH TÙNG		
CHỦ TRÌ	THS. KS. PHẠM TRUNG THÀNH		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. LƯU HOÀNG TÙNG		
Q.L.KỸ THUẬT	Ths. KS. NGUYỄN VĂN CHÍ		

GIÁM ĐỐC VIỆN

THS. KTS VU HỒNG SƠN

VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN
ĐỊA CHỈ: SỐ 10 HOÀ LUY, HÀ NỘI TEL: (084-4) 22133432 - FAX: (084-4) 57022956
Email: irudp2012@gmail.com



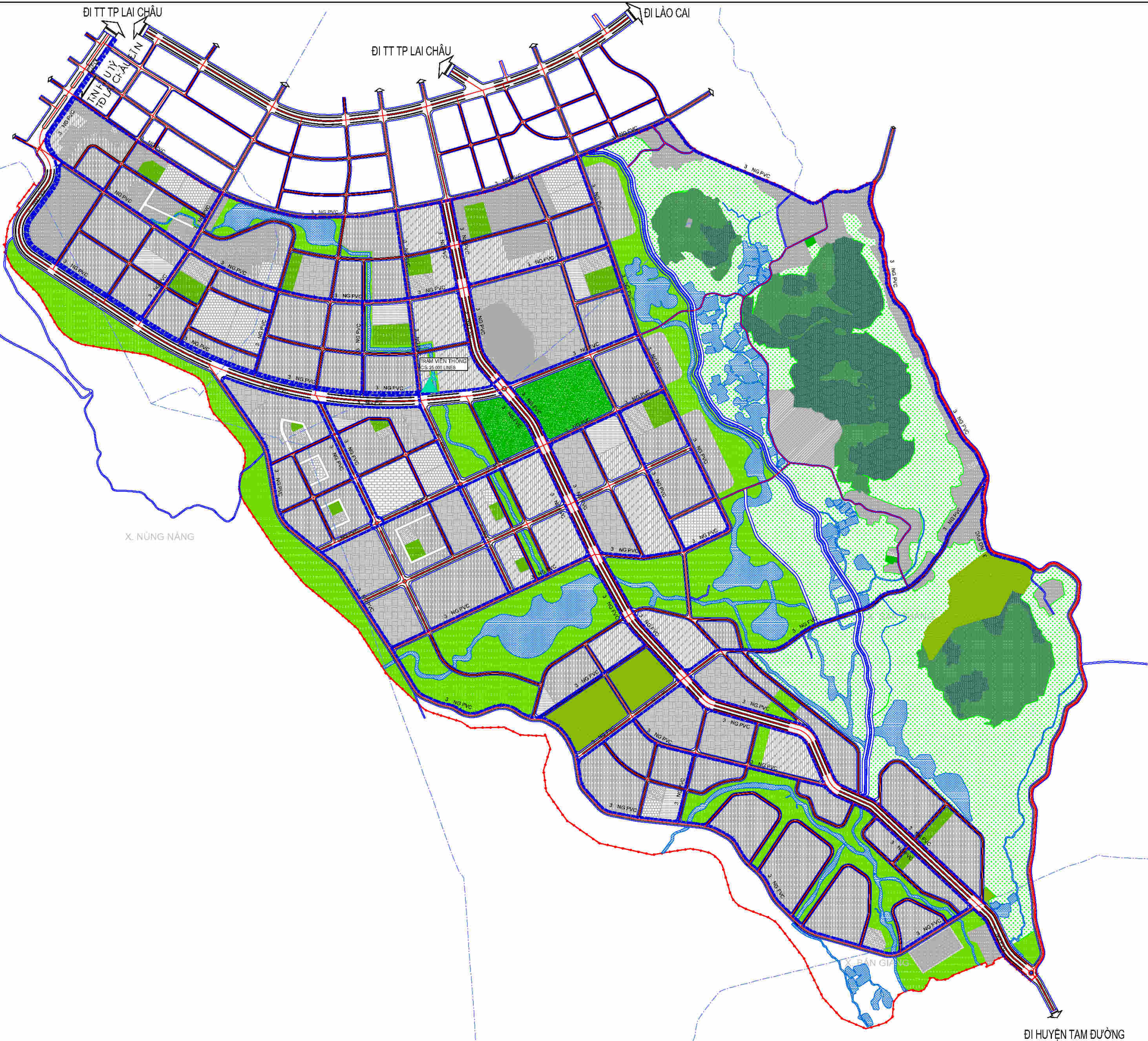
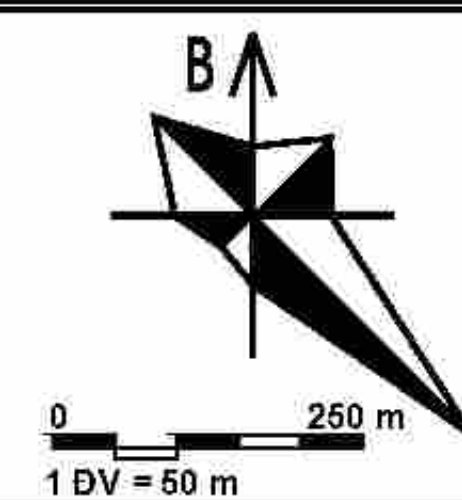
		TRỆM BIẾN ẾP TRUNG THỬ (35/22-0,4) KV
		TUYỀN ẮN TRUNG THỬ 35KV
		TUYỀN ẮN TRUNG THỬ 22KV
		TUYỀN ẮN CHUỒI SÉNG KÚT H P 0,4KV
		TUYỀN ẮN HỒN TRÉNG D B

IRUDP VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA
 VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN
 ĐỊA CHỈ: SỐ 10 HOÀ LỮ, HÀ NỘI TEL: (084.4) 22133482 - FAX: (084.4) 3762295
 Email: irudp2012@gmail.com

THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU

QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2.000

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG



KÝ HIỆU:

- TRẠM VIỄN THÔNG
- TUYẾN CẤP QUANG QUỐC GIA
- TUYẾN CẤP QUANG KHU VỰC

GHI CHÚ: CÔNG SUẤT VÀ VỊ TRÍ CÁC CÔNG TRÌNH
NGUỒN DỰ KIẾN MANG TÍNH ĐỊNH HƯỚNG, QUY MÔ
CÔNG SUẤT VÀ VỊ TRÍ SẼ ĐƯỢC CỤ THỂ HÓA THEO
CÁC QUY HOẠCH CHUYÊN NGÀNH.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2000
(THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU)

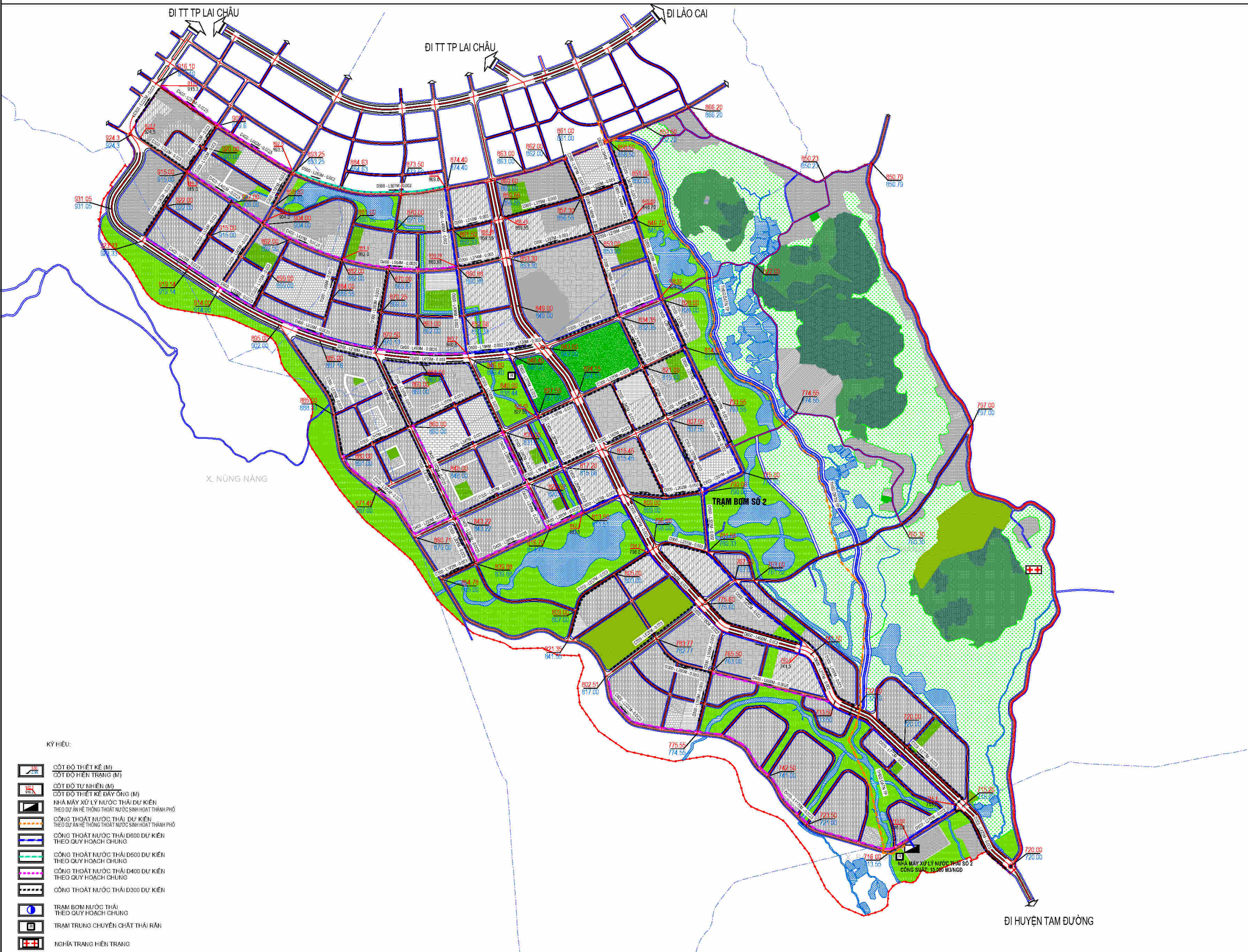
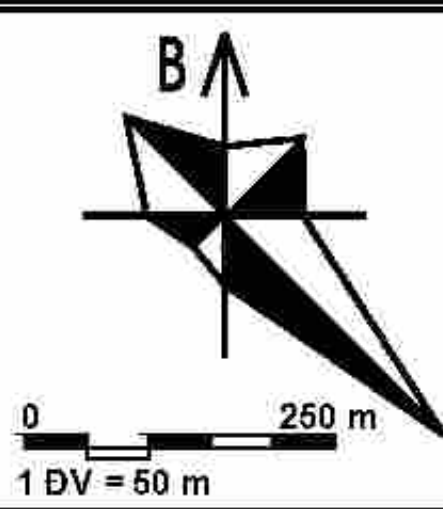
TÊN BẢN VẼ			
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG			
BẢN VẼ: QH-10	GHÉP: 1A0	TỶ LỆ: 1:500	NGÀY: /2024
THIẾT KẾ	THS.KS. PHẠM TRUNG THÀNH		
CHỦ TRÌ	THS. KS. VÕ THANH TÙNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. LƯU HOÀNG TÙNG		
Q.L.KỸ THUẬT	THS. KS. NGUYỄN VĂN CHÍ		

GIÁM ĐỐC VIỆN

THS. KTS VŨ HỒNG SƠN

VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN
ĐỊA CHỈ: SỐ 10 HOÀ LƯU, HÀ NỘI TEL: (084.4) 22133482- FAX: (084.4) 37822956
Email: irudp2012@gmail.com

THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU
QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2.000
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2000
(THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU)

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI
VÀ XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN

BẢN VẼ: QH-11	GHÉP: 1A0	TỶ LỆ: 1/2000	NGÀY: /2024
THIẾT KẾ	KS. HOÀNG DUY KHÁNH		
CHỦ TRÌ	THS.KS. PHẠM TRUNG THÀNH		
CHỦ NHIỆM	THS.KS. LƯU HOÀNG TÙNG		
QL.KỸ THUẬT	THS. KS. NGUYỄN VĂN CHÍ		

GIÁM ĐỐC VIỆN

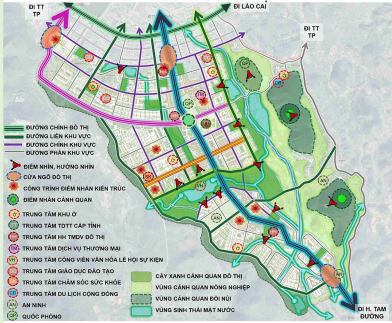
THS. KTS VŨ HỒNG SƠN

VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN
ĐỊA CHỈ: SỐ 10 HOÀ LƯU, HÀ NỘI TEL: (084.4) 22133482- FAX: (084.4) 37822956
Email: iurdp2012@gmail.com

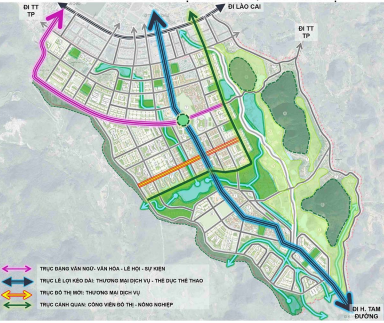
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ



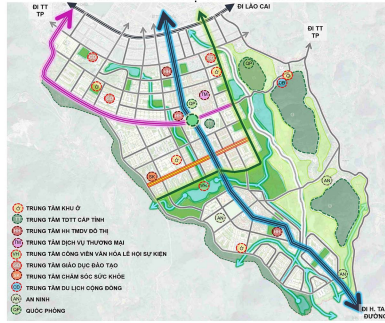
SƠ ĐỒ KHUNG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TỔNG THỂ



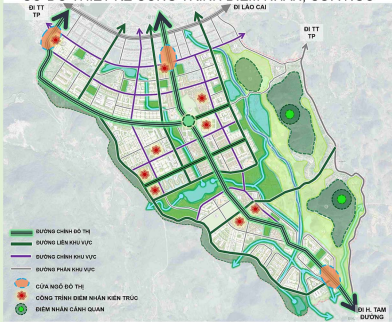
SƠ ĐỒ THIẾT KẾ TRỤC CẢNH QUAN ĐÔ THỊ



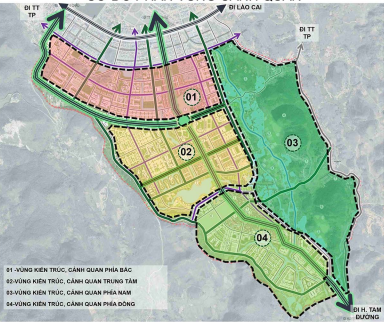
SƠ ĐỒ THIẾT KẾ HỆ THỐNG TRUNG TÂM



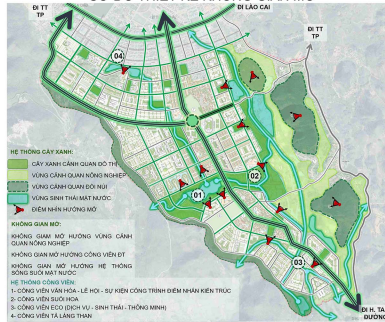
SƠ ĐỒ THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN, CỬA NGÕ



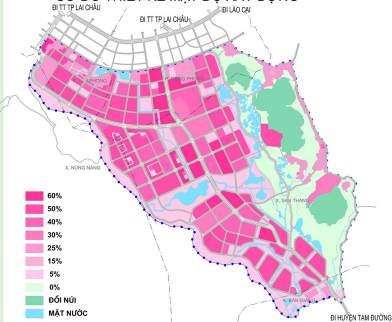
SƠ ĐỒ PHÂN VÙNG CẢNH QUAN



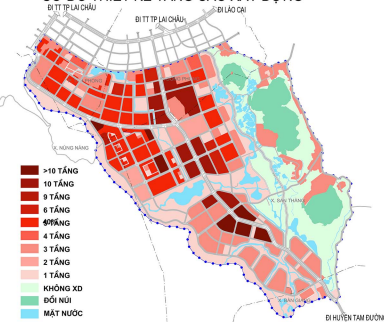
SƠ ĐỒ THIẾT KẾ KHÔNG GIAN MỞ



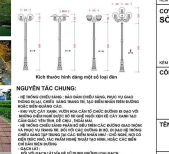
SƠ ĐỒ THIẾT KẾ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG



SƠ ĐỒ THIẾT KẾ TẦNG CAO XÂY DỰNG



Công viên cây xanh đô thị



CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

CÔNG TRÌNH - ĐẠ ĐIỂM

QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2000
(THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU)

TÊN BẢN VẼ

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

BẢN VẼ THIẾT KẾ: THIẾT KẾ: TỶ LỆ: NGÀY: 2024

CHỦ THIẾT KẾ: KTS. PHẠM QUANG ANH

CHỦ NHẬN: THS. KTS. PHẠM TRUNG THÀNH

QUẢN LÝ THIẾT KẾ: THS. NGUYỄN VĂN CH

GIÁM ĐỐC VIỆN

THS. KTS. VŨ HỒNG SƠN

VIỆN QUẢN LÝ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ VÀ VÙNG THÔN QUỐC GIA
VĂN QUÝ HOẠCH VÀ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN TỔNG HỢP
ĐƠN VỊ: SỐ QUÂN 10 - HÀ NỘI TEL: 0984 61 212 000 FAX: 0984 61 212 000
Email: hq@vqhq.vn

PHỐI CẢNH TỔNG THỂ HƯỚNG ĐÔNG

An aerial night view of a master plan landscape. The scene shows a large, irregularly shaped landmass with a dense grid of streets and buildings, illuminated by warm yellow lights. The landmass is surrounded by dark water, and the sky is dark with some clouds. The overall atmosphere is dramatic and futuristic.

PHOI CẢNH TỔNG THỂ HƯỚNG BẮC

An aerial perspective rendering of a large-scale urban development project. The image shows a dense grid of buildings, roads, and green spaces. A prominent feature is a large, irregularly shaped body of water or a wetland area in the center-right, surrounded by greenery and some smaller structures. The overall layout suggests a planned city or a major expansion of an existing urban area. The title 'PHOI CẢNH TỔNG THỂ HƯỚNG BẮC' indicates this is a conceptual visualization of the overall landscape from a northern perspective.

PHỐI CẢNH TRỰC VÂN HÓA SỰ KIỆN

An aerial architectural rendering of a large-scale urban development project at dusk. The scene is dominated by a central area with a large, modern stadium with a blue roof and a green field. Surrounding this are various commercial and residential buildings, including high-rise towers and lower-rise structures. A network of roads and highways is visible, with some roads illuminated by streetlights. In the background, there are mountains and a body of water, possibly a river or a lake. The overall atmosphere is one of a vibrant, modern city.

PHỐI CẢNH TRỰC THƯỜNG MẠI DỊCH VỤ

An aerial architectural rendering of a large-scale urban development project. The image shows a vast area with a grid-like layout of roads and buildings. In the foreground, there's a large blue body of water with a curved shoreline. To the left, a winding river or canal flows through the landscape. The central part of the image is dominated by a dense cluster of modern, multi-story buildings, interspersed with green spaces and trees. A prominent feature is a large, circular stadium or arena with a distinctive roof structure. The background shows a hazy horizon with distant mountains or hills. The overall scene is illuminated with a warm, golden light, suggesting either sunrise or sunset.

Page 10

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

viện báo cáo cáo bộ: ngày: tháng: năm: 2004

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT
SỞ XÂY DỰNG LAI CHÂU

Index	Index	Index	Index
-------	-------	-------	-------

CÔNG TRÌNH - ĐỊA GIỂM

QUY HOẠCH PHÂN KHU 3 TỶ LỆ 1/2000
(THÀNH PHỐ LAI CHÂU, HUYỆN TAM ĐƯỜNG - TỈNH LAI CHÂU)

	TỔNG SẢN LƯỢNG
--	----------------

THIẾT KẾ ĐỒ THỊ

BẢN VẼ: TNOT	CHẾ: 1A5	TỶ LỆ: 50X 40	NGÀY: 2003
--------------	----------	---------------	------------

DATE: 10/10/2018	TIME: 10:00 AM	BY: [Signature]
[Signature]		

THIẾT KẾ	KTS. PHẠM QUANG ANH

CHỦ TRÌ	TRẦN VĂN THÁI

CHỦ NHÌM	THS.KTS. LƯU HOÀNG TÙNG

Q.L.KỸ THUẬT	ThS. KS. NGUYỄN VĂN CHÍ
--------------	-------------------------

GIAM ĐỐC VIỆN

100

Cheng

8

THS. KTS VU HONG SON

VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG
MÔI QUY HOẠCH XÂY DỰNG QUẬT

Địa chỉ: Số 10 Hòa Lợi, Hà Nội TEL: 0304.6122133

Email: evdg2012@gmail.com