

Số: /QĐ-UBND

Cao Lộc, ngày tháng năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết khu trung tâm xã Xuất Lễ,
huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LỘC

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 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 Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 05/5/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2019/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 Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 18/5/2012 của UBND huyện Cao Lộc về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Xuất Lễ, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2011-2020;

Căn cứ Quyết định số 1722/QĐ-UBND ngày 21/11/2012 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Cao Lộc thời kì 2011-2020;

Căn cứ Quyết định số 4485/QĐ-UBND Huyện Cao Lộc ngày 31/12/2019 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết khu trung tâm xã Xuất Lễ, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Cao Lộc tại Báo cáo thẩm định số 833/BC-KTHT ngày 27/11/2019.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm xã Xuất Lễ, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm xã Xuất Lễ, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

Địa điểm quy hoạch: Xã Xuất Lễ, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

1. Phạm vi lập quy hoạch:

Thuộc các thôn: Bản Lề, Bản Ngõa, Co Chí, Ba Sơn, Thạch Khuyên, Co Khuông, Pò Riêng, Bản Ranh.

2. Quy mô tính chất:

Quy mô:

- Quy mô dân số: khoảng 2.042 người.

- Quy mô diện tích: khoảng 48,48 ha.

Tính chất:

Là khu trung tâm xã được đầu tư với hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo khu trung tâm xã quy hoạch phát triển hài hòa và bền vững.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
	Diện tích đất lập quy hoạch		484.838,04	100,00
1	Đất công cộng	CC	10.101,74	2,08
2	Đất trung tâm TM-DV	TM-DV	5.944,97	1,23
3	Đất tôn giáo	TG	25.065,80	5,17
4	Đất nghĩa trang	NT	550,00	0,11
5	Đất trường Mầm non	MN	4.234,64	0,87
6	Đất trường Tiểu học, THCS	TH	14.379,99	2,97
7	Đất sân vận động	TDDT	13.238,57	2,73
8	Đất cây xanh, mặt nước		17.038,00	3,51
9	Đất nông nghiệp	NN	75.964,69	15,67
10	Đất lâm nghiệp	LN	35.214,14	7,26
11	Đất ở hiện trạng	HT	61.229,61	12,63
12	Đất ở mới	LK	100.849,78	20,80
13	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.535,47	0,32
14	Đất giao thông		119.490,64	24,65

4. Bố cục quy hoạch mặt bằng tổng thể và tổ chức không gian kiến trúc:

- Quan điểm tổ chức không gian khu quy hoạch nghiên cứu trên cơ sở phân tích không gian toàn khu vực và được xác định trên nguyên tắc phù hợp với định hướng Quy hoạch chung của tỉnh Lạng Sơn.

- Đường huyện 21 (ĐH.21) là trục giao thông chính đi xuyên suốt dự án, có mặt cắt đường 12m đóng vai trò kết nối tuyến giao thông đối ngoại với các trục giao thông ngoài khu vực, đồng thời phân chia dự án thành các phân khu, mỗi phân khu có từng lõi hạt nhân độc lập thúc đẩy sự phát triển khu vực lập quy hoạch. Hướng giao thông tiếp cận hai nhóm ở đảm bảo về mặt điều tiết giao thông, tạo không gian cảnh quan, hướng, tuyến nhìn.

- Đối với các không gian công cộng :

+ Không gian công cộng (thương mại dịch vụ, cây xanh, trường học) được bố trí lùi vào phía trong, tiếp giáp với trục giao thông chính, có mặt cắt đường 12.0m là trung tâm của các nhóm ở. Tạo nên một không gian sống an toàn, yên tĩnh và tiện ích cộng đồng. Không gian cây có chức năng điều hòa khí hậu, kết hợp với không gian đậm đà bản sắc dân tộc của khu làng văn hóa, là điểm nhấn cảnh quan khu trung tâm.

+ Khu thương mại dịch vụ được bố trí phía Tây dự án, đảm bảo về hướng tiếp cận giao thông thuận tiện nhất, đảm bảo tác động ít nhất đối với các nhóm ở.

- Đối với các nhóm nhà ở :

+ Các lô đất ở phân chia hợp lý với diện tích phù hợp với nhu cầu nhà ở trên địa bàn.

+ Các lô nhà được bố trí trên quan điểm khai thác tối đa lợi thế về cảnh quan và điều kiện tự nhiên khu vực - hình thành khu nhà ở liên kế đồng bộ, hiện đại, kết hợp các công trình công cộng, trường mầm non tạo điểm nhấn trên tuyến đường.

+ Các công trình nhà ở liên kế chiều cao 1- 4 tầng (chưa kể tầng tum) được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông chính; các công trình công cộng, công trình HTKT được bố trí tiếp giáp với khu vực công viên, cây xanh nhằm tạo sự thông thoáng và yên tĩnh.

5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch San nền:

- Căn cứ vào cao độ và độ dốc nền hiện trạng chung của khu vực xây dựng, cao độ hiện trạng của tuyến đường ĐH21 và các tuyến đường xung quanh khu vực dự án. Chọn cao độ nền thiết kế khu quy hoạch trung bình từ 240 – 260m. Độ dốc nền được thiết kế tạo mái dốc thoát nước vào hệ thống cống dọc theo trục giao thông và thoát dần vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan dân cư mới.

- Khoanh vùng các khu vực tiến hành san lấp, thiết kế đường đồng mức

trong lô đảm bảo các lô đất có thể tự thoát nước mặt, đảm bảo tính mỹ quan cảnh quan trong lô đất, tạo điều kiện thuận lợi cho xây dựng công trình.

- Khi thi công cần phải bóc lớp đất hữu cơ 30cm và độ đầm chặt $K=0,90$ để đảm bảo ổn định nền không gây lún sụt làm ảnh hưởng đến công trình.

5.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa của khu vực quy hoạch được chia thành 08 lưu vực thoát nước mưa phù hợp với điều kiện tự nhiên, địa hình và hiện trạng thoát nước mưa của khu vực.

+ Lưu vực 1: Toàn bộ nước mưa lưu vực từ ga từ M1→ M2→DX1 được gom qua hệ thống cống D400, D600 trước khi đổ ra suối.

+ Lưu vực 2: Toàn bộ nước mưa lưu vực từ ga từ M5→ M4→M3→DX2 được gom qua hệ thống cống D400, D600, D800 trước khi đổ ra suối.

+ Lưu vực 3: Toàn bộ nước mưa lưu vực từ ga từ M7→ M8→M10→DX3 được gom qua hệ thống cống D400, D600, D800, D1000 trước khi đổ ra suối.

+ Lưu vực 4: Toàn bộ nước mưa lưu vực từ ga từ M13→ M12→M11→DX4 được gom qua hệ thống cống D400, D600, D800 trước khi đổ ra suối.

+ Lưu vực 5: Toàn bộ nước mưa lưu vực từ ga từ M15→ M16→M18→DX5 được gom qua hệ thống cống D400, D600, D800, D1000 trước khi đổ ra suối.

+ Lưu vực 6: Toàn bộ nước mưa lưu vực từ ga từ M21→ M20→M19→DX6 được gom qua hệ thống cống D400, D600, D800, D1000 trước khi đổ ra suối.

+ Lưu vực 7: Toàn bộ nước mưa lưu vực từ ga từ M22→ M23→M24→DX7 được gom qua hệ thống cống D400, D600, D800, D1000 trước khi đổ ra suối.

+ Lưu vực 8: Toàn bộ nước mưa lưu vực từ ga từ M28→ M27→M26→DX8 được gom qua hệ thống cống D400, D600, D800, D1000 trước khi đổ ra suối.

Hệ thống thoát nước mưa của khu vực quy hoạch được xây dựng cho từng khu chức năng từng tùy theo địa hình khu vực thoát ra từng điểm xả hợp lý.

Các công trình kỹ thuật trên hệ thống: xây dựng giếng thu, giếng kiểm tra dọc theo các tuyến cống thoát nước mưa tại các vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại các điểm xả các công trình để bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống theo quy định hiện hành.

5.3. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Khu đất lập quy hoạch chi tiết khu trung tâm xã Xuất Lễ có diện tích khoảng 48,48 ha thuộc xã Xuất Lễ, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

*Đường huyện 21:

Tuyến đường huyện 21 đoạn đi qua dự án với chiều dài khoảng 7629m. Mặt cắt ngang 1-1: Quy mô mặt cắt ngang 12,0m gồm phần đường xe chạy rộng 3,0x2m, hè mỗi bên rộng 3m.

* Các tuyến đường cấp nội bộ:

+ Mặt cắt 1-1: quy mô mặt cắt ngang 12,0m gồm phần đường xe chạy rộng

3,0x2m, hè mỗi bên rộng 3m.

+ Mặt cắt 2-2: quy mô mặt cắt ngang 7,5m gồm phần đường xe chạy rộng 5,5m, hè mỗi bên rộng 1m.

Ngoài ra còn có các tuyến đường dân sinh có bề rộng từ 2,0m đến 4,0m kết nối các khu dân cư hiện trạng với đường huyện 21.

+ Độ dốc ngang đường 2%; độ dốc vỉa hè 1,5%.

+ Kết cấu mặt đường bê tông nhựa $E_{yc} \geq 120 \text{Mpa}$.

+ Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào các công trình (*chi tiết QH-06*), khoảng lùi phía sau các dãy nhà liên kế theo mật độ xây dựng tối đa cho phép và đảm bảo khoảng cách các dãy nhà quay lưng vào nhau tối thiểu 0-2,4m. Đoạn qua công trình công cộng chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.

5.4. Quy hoạch cấp điện:

Nguồn cấp điện

Nguồn điện cấp cho dự án sẽ được đấu nối vào tuyến điện trung thế 35kV hiện có tại phía Tây Nam của dự án. Tiến hành hạ ngầm tuyến điện trung thế 35 KV hiện trạng đi qua dự án, đồng thời làm điểm đấu cấp điện cho dự án. Khi đi ra ngoài ranh giới dự án, tiến hành trồng mới cột hạ ngầm trung thế để hoàn trả lại lưới điện 35 KV của khu vực.

Nhu cầu dùng điện 4.680KVA.

Trạm biến áp: Xây dựng mới 13 trạm biến áp kios đấu nối tiếp phục vụ cho từng khu vực của dự án.

5.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nhu cầu thông tin liên lạc 1888 lines.

- Nguồn cấp: Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu dân cư được lấy trên mạng lưới thông tin liên lạc dự kiến trên đường đi TP. Lạng Sơn ở phía tây dự án

- Cấp thông tin liên lạc được chôn ngầm dưới vỉa hè và được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE luồn cáp.

- Từ tủ cáp thông tin liên lạc đi ngầm theo hệ thống điện sinh hoạt vào các hộ sử dụng trong khu vực.

5.6. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn cấp nước sạch

- Sẽ xây dựng 01 trạm xử lý nước cấp lấy nước từ Hồ Ba Sơn xử lý đạt chuẩn cấp cho dự án.

Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Trên cơ sở xác định nguồn nước như trên và quy hoạch sử dụng đất, mạng lưới cấp nước trong khu đất quy hoạch được thiết kế như sau:

- Mạng lưới đường ống phân phối và dịch vụ được thiết kế theo nguyên tắc là mạng vòng kết hợp mạng cụt. Các công trình được cấp nước trực tiếp từ mạng phân phối.

- Các tuyến ống phân phối có kích thước D250mm - D110mm được xây dựng dọc theo đường chính khu dân cư. Các tuyến ống này được bao trùm toàn bộ các công trình có nhu cầu dùng nước lớn đảm bảo cung cấp nước an toàn và ổn định cho khu vực khu đất (cụ thể xem chi tiết trên bản vẽ).

- Các tuyến ống dịch vụ có đường kính D50 - D75 mm là các tuyến ống cụt, được xây dựng dọc theo các tuyến đường vào nhà, lấy nước từ các tuyến ống phân phối D110 – D250 mm để cấp nước cho các công trình thấp tầng theo áp lực của hệ thống cấp nước chung.

Các tuyến ống cấp nước phân phối và dịch vụ được bố trí trên hè đường đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác.

5.7. Quy hoạch thoát nước thải

Nước thải khu dân cư hiện trạng được thoát riêng với hệ thống thoát nước mưa, toàn bộ hệ thống thoát nước thải của dự án đưa về trạm xử lý nước thải. Xử lý theo đúng quy định mới được xả thải ra môi trường.

Toàn bộ nước thải trong dự án được thu gom thông qua mạng hệ thống đường cống D315mm thu gom dọc theo các tuyến giao thông, thoát về trạm xử lý nước thải chung của dự án.

Dọc theo các tuyến cống bố trí các giếng thăm tại các vị trí thay đổi tiết diện, chuyển hướng dòng chảy, tại các điểm xả nước thải từ các công trình, để nạo vét, sửa chữa và bảo dưỡng định kỳ. Khoảng cách giữa các giếng thăm theo quy phạm tiêu chuẩn hiện hành.

Độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch: $i \geq i_{\min} = 1/D$

5.8. Quy hoạch quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Phân loại rác: phân loại rác ngay từ nơi thải ra thành 2 loại chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ. Chất thải rắn sau khi phân loại sẽ đưa về các công trình xử lý phù hợp.

- Phương thức thu gom:

+ Đối với khu vực xây nhà ở thấp tầng thu gom chất thải rắn theo hai phương thức: đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường theo các cụm công trình hoặc sử dụng xe vận chuyển thu gom theo giờ cố định, tập kết tại các điểm tập kết chất thải rắn.

+ Đối với công trình công cộng, chất thải rắn được thu gom thông qua các hợp đồng riêng với các đơn vị chức năng.

+ Đối với chất thải rắn trên tuyến đường: bố trí hệ thống thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến. Các thùng rác được chia ra các ngăn chứa các loại chất thải rắn theo đặc tính: có thể thu hồi tái chế và phải xử lý.

- Bố trí nhà vệ sinh công cộng và các điểm tập kết rác tại khu vực cây xanh của dự án.

Chất thải rắn sinh hoạt của khu trung tâm xã được thu gom tập trung tại các điểm tập kết của dự án để vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn chung.

6. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

Đánh giá môi trường chiến lược trong đô án quy hoạch đã đưa ra các tác động của quá trình xây dựng và khi hoàn thành đi vào sử dụng đến môi trường sống. Đưa ra được biện pháp giảm thiểu tác động và các biện pháp hợp lý để có thể kiểm soát, hạn chế các tác động đó đến chất lượng môi trường; Đảm bảo xây dựng đồng bộ đáp ứng nhu cầu chung của trung tâm xã, đồng thời hướng đến mục tiêu phục vụ tốt nhất nhu cầu sống cho nhân dân trong khu vực.

Đánh giá tác động môi trường chi tiết cụ thể sẽ được thực hiện theo các dự án riêng.

7. Kinh phí xây dựng dự kiến:

Tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng công trình

TT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá xây dựng (đồng)	Kinh phí xây lắp (đồng)
I	Phần công trình				
1	Xây dựng công trình sân thể dục thể thao	m2	13.239	851.000	4.506.409.000
2	Xây dựng công trình thương mại - dịch vụ kết hợp bãi đỗ xe (chợ)	m2/sàn	7.134	6.405.000	45.693.039.000
3	Xây dựng công trình nhà văn hóa	m2/sàn	1.193	6.405.000	7.642.805.000
4	Trụ sở công an	m2/sàn	1.000	7.556.000	7.556.000.000
Tổng					65.398.253.000

Tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục hạ tầng	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá xây dựng (đồng)	Kinh phí xây lắp (đồng)
1	Thoát nước mưa				24.766.637.000
2	Cấp nước				9.033.666.000
3	Thoát nước thải				30.936.516.000
4	Cấp điện				62.695.975.000
5	Chiếu sáng				7.753.701.000
6	Thông tin liên lạc				4.362.292.000
7	San nền, giao thông				79.775.509.000
Tổng					219.324.296.000

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết khu trung tâm Xã Xuất Lễ, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn kèm theo Quyết định này.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các đơn vị liên quan cập nhật các nội dung quy hoạch chi tiết đã phê duyệt vào quy hoạch sử dụng đất và các đồ án quy hoạch có liên quan.

3. UBND xã Xuất Lễ tổ chức công bố công khai Đồ án Quy hoạch chi tiết khu trung tâm Xã Xuất Lễ, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án được phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính-Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện; Chủ tịch UBND xã Xuất Lễ; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng (B/c);
- TT Huyện ủy;
- TT HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- UBND xã Xuất Lễ;
- Công ty CP Tư vấn xây dựng và Quy hoạch đô thị;
- C, PCVP;
- Lưu: VT, KT&HT (02 bản).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hoàng Mạnh Cường