

Số: /QĐ-UBND

Cao Lộc, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị mới và tái định cư khối 1 tại thị trấn Cao Lộc, tỷ lệ 1/500**

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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

Căn cứ Quyết định số 1578/QĐ-UBND ngày 01/9/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Trục trung tâm Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 27/01/2022 của UBND huyện Cao Lộc về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới và tái định cư Khối 1 tại thị trấn Cao Lộc, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Báo cáo số 697/BC-KT&HT ngày 20/7/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới và tái định cư Khối 1 tại thị trấn Cao Lộc, tỷ lệ 1/500 với nội dung sau:

1. Tên đồ án

Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới và tái định cư Khối 1 tại thị trấn Cao Lộc, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí, ranh giới quy hoạch

- Vị trí: Khu vực quy hoạch thuộc phạm vi Khối 1, thị trấn Cao Lộc, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

- Ranh giới:

+ Phía Đông: Giáp trường THPT Cao Lộc, đường Khòn Cuồng.

+ Phía Tây: Giáp quốc lộ 1A.

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư.

+ Phía Bắc: Giáp đường Na Làng, khu dân cư.

3. Quy mô

- Quy mô diện tích đất khoảng 8,49 ha.

- Quy mô dân số dự kiến khoảng 1.572 người.

4. Tính chất

Là nhóm nhà ở mới với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại, có cảnh quan đẹp, thân thiện môi trường; Là khu vực trụ sở cơ quan mới của địa phương.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	CHỨC NĂNG	Thông tin chung			Chỉ tiêu kỹ thuật		
		Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (Tầng)	HS SDD tối đa (lần)
I	Đất dân dụng		51.836,61	61,05			
1	Đất công cộng	CC	796,46	0,94	40%	3	1,20
2	Đất nhà trẻ	MN	1.067,00	1,26	40%	3	1,20
3	Đất cây xanh, vườn hoa	CX	2.148,55	2,53	5%	1	0,05
4	Đất ở mới		28.283,88	33,31			
a	Đất ở liền kề	LK	19.197,62	22,61	76%	3-5	3,81
b	Đất ở xã hội	OXH	5.696,13	6,71	50%	9	4,50
c	Đất ở tái định cư	TDC	3.390,13	3,99	98%	3-5	4,92
5	Đất ở hiện trạng	OHT	5.024,75	5,92	-	-	-
6	Đất trạm xử lý nước thải	HTKT	156,25	0,18	-	-	-
7	Đất giao thông		14.359,72	16,91			
a	Đất bãi đỗ xe	BDX	2.498,56	2,94			-
b	Đất đường giao thông		11.861,16	13,97			
II	Đất ngoài dân dụng		33.073,80	38,95			
7	Đất thương mại	TMDV	10.573,14	12,45	40%	5	2,00
8	Đất cơ quan trụ sở	CQ	1.327,41	1,56	40%	3	1,20
9	Đất đường giao thông khu vực		21.173,25	24,94			
III	Tổng diện tích nghiên cứu QH		84.910,41	100,00			

6. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

6.1. Khu trung tâm và cửa ngõ

Không gian trung tâm kết nối với QL 1A qua trục giao thông có mặt cắt 20,5m, lòng đường 10,5m, vỉa hè 5m mỗi bên. Tại khu vực trung tâm bố trí công trình dịch vụ công cộng gắn với không gian quảng trường, hồ nước và vườn hoa lớn tạo ra không gian gặp gỡ, vui chơi giải trí cho dân cư trong khu vực. Bố trí các dãy nhà biệt thự tại khu vực lõi khai thác không gian mở.

Bố trí các dãy nhà hỗn hợp kiểu thương mại gắn với các hoạt động dịch vụ hộ gia đình tạo sự sôi động, đa dạng hoạt động cho khu trung tâm tăng sức hấp dẫn cho khu vực quy hoạch.

Hình thái kiến trúc cho không gian trung tâm chủ đạo là kiến trúc hiện đại, sử dụng vật liệu mới nhưng vẫn thân thiện với môi trường. Những biểu cảm kiến trúc đương đại mang tới hơi thở và sức sống năng động, phù hợp với đặc điểm phát triển của địa phương trong giai đoạn hiện nay.

6.2. Công trình nhà ở

Nhằm tăng cường tiện nghi cho không gian đô thị, không gian lõi được chú trọng bố trí các hệ cảnh quan cây xanh đường dạo. Đồng thời, xây mới các công trình dịch vụ công cộng như nhà sinh hoạt tổ dân phố.

Phân bố thành các cụm nhà ở với các không gian cây xanh và tiện tích đỗ xe đi kèm, đảm bảo tiện nghi cho người dân sinh sống trong khu vực.

6.3. Không gian cây xanh

Không gian cây xanh cảnh quan được bố trí theo dạng: cụm tập trung tại lõi.

Trong khu đất cây xanh hạn chế xây dựng công trình. Các công trình kiến trúc chủ yếu là kiến trúc nhỏ, tạm như chòi nghỉ, dàn nắng.

7. Thiết kế đô thị

- Chiều cao công trình đảm bảo hài hòa với điều kiện tự nhiên và thống nhất với công trình lân cận theo từng khu chức năng.

- Khoảng lùi công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố.

- Cây xanh: Chung loại cây xanh được lựa chọn là các loại cây phù hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương, ít sâu bệnh, ít phát triển dễ ngang mặt đất gây ảnh hưởng đến kết cấu vỉa hè, lòng đường, đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn cho người, phương tiện tham gia giao thông và có khả năng sinh trưởng tốt. Khuyến khích lựa chọn các loại cây bản địa nhằm tăng giá trị cảnh quan đặc sắc cho đô thị. Cây bụi, hoa, cỏ sử dụng trong khu vực nghiên cứu là các loại cây trồng có khả năng sinh trưởng tốt, được sử dụng phổ biến.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch san nền

- Hướng dốc san nền chủ đạo: về phía Nam ranh giới quy hoạch.
- Cao độ san nền thấp nhất (tim đường) : $H_{min} = 266.50m$; Cao độ san nền cao nhất (tim đường) : $H_{max} = 270.20m$. Cao độ các vị trí khác trong dự án được xác định phù hợp với điều kiện địa hình hiện trạng, giải pháp tổ chức không gian, giải pháp san nền và hướng hướng thoát nước chủ đạo.
- Tuân thủ nguyên tắc giảm thiểu khối lượng đào đắp; nền sau khi san đắp thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa, độ dốc đường thuận tiện cho giao thông;
- Độ dốc san nền tối thiểu $i = 0,40\%$ để đảm bảo thoát nước mưa tự chảy.

8.2. Quy hoạch giao thông

Mạng lưới giao thông quy hoạch đa dạng, kết nối hài hoà với các tuyến đường hiện trạng, phân chia không gian khu vực thành các khu chức năng.

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Quốc lộ 1A có chỉ giới 45,0m với quy mô mặt cắt: $B_n = (11,0m + 11,0m + 3,0m + 3,0m) + (1,0m + 3,0m + 1,0m) + (6m \times 2) = 45,0m$;

b) Giao thông khu vực và nội bộ:

- Quy mô đường khu vực có chỉ giới từ 17,5m ÷ 20,5m; quy mô đường nội bộ (nhóm nhà ở) có chỉ giới 12,0m ÷ 15,5m;
- Bãi đỗ xe bố trí phân tán dọc các tuyến đường khu vực và trong các khu đất cây xanh, đảm bảo bán kính phục vụ cho cư dân trong khu vực quy hoạch;
- Độ dốc ngang đường $i_n = 2,0\%$ từ tim đường về 2 phía mép bó vỉa. Độ dốc ngang hè đường $i_{he} = 1,5\%$ về phía mặt đường;
- Cao độ thiết kế tim đường đảm bảo phù hợp với mạng lưới giao thông hiện tại và các dự án đang triển khai lân cận, dốc dọc tim đường tối thiểu 0% tối đa 3,58%, để đảm bảo êm thuận đồng thời thoát nước mặt cho khu đô thị;
- Cao độ các nút giao thông nội bộ trong dự án được thiết kế để đảm bảo độ dốc để thuận tiện cho việc thoát nước cũng như đảm bảo yêu cầu tạo cảnh quan; Cao độ tim đường thiết kế thấp nhất là +266,50m; cao độ thiết kế tim đường cao nhất là +270,20m.

8.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với nước thải.
- Nước mưa của từng lưu vực được thu gom, thoát về phía 2 cống hiện trạng D1000 và D1500 phía nam ranh giới quy hoạch. Hệ thống cống thoát nước mưa được xây dựng bằng công tròn.
- Xây dựng hệ thống cống có kích thước D1000 ÷ D1500 hoàn trả suối hiện trạng.

8.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường ống phân phối của khu vực dọc các tuyến đường xung quanh dự án theo định hướng của đồ

án Quy hoạch cấp trên.

- Điểm đầu nối cấp nước cho khu vực quy hoạch: Đầu nối cấp nước từ đường ống phân phối trên đường Quốc lộ 1A, tuyến đường hiện trạng phía Tây Bắc và phía Đông ranh giới quy hoạch.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình;

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: khoảng 525 m³/ngày đêm;

- Các trụ cứu hỏa đặt ở ngã 3, ngã 4 đường để thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước chữa cháy.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

a) *Quy hoạch thoát nước thải*

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu đô thị: khoảng 292 m³/ngày;

- Hệ thống thoát nước thải được tính toán, thiết kế là thoát nước riêng độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Trạm xử lý nước thải cục bộ công suất 300 m³/ngày, tại phía Nam ranh giới quy hoạch. Sau khi nước thải được xử lý đạt được quy chuẩn hiện hành sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa.

b) *Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường*

- Tổng lượng chất thải rắn của khu quy hoạch: khoảng 2,45 tấn/ngày đêm;

- Thu gom, xử lý chất thải rắn:

+ Đối với khu vực nhà thấp tầng bố trí các thùng chứa chất thải rắn công cộng trên từng tuyến phố. Đối với khu vực nhà cao tầng bố trí các thùng chứa chất thải rắn trong phạm vi khuôn viên công trình;

+ Đối với khu công cộng, dịch vụ: Sử dụng thùng chứa loại 2-3 ngăn đặt trong khu vực cây xanh hoặc trên đường phố, trên thùng chứa có chỉ dẫn phân loại chất thải rắn hữu cơ và vô cơ;

+ Thu gom đưa về khu xử lý rác thải chung của huyện Cao Lộc.

8.6. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ lưới điện 35kV hiện trạng dọc Quốc lộ 1A và dọc tuyến đường giáp ranh giới phía Đông khu quy hoạch;

- Tổng Phụ tải điện khu vực lập quy hoạch: khoảng 1.792 kVA. Xây dựng mới 3 trạm biến áp phân phối 35/0,4kV;

- Chiếu sáng đô thị:

+ Chiếu sáng đường giao thông trong khu đô thị sử dụng các cột thép bố trí trên vỉa hè, sử dụng bóng đèn Led tiết kiệm điện;

+ Chiếu sáng khu cây xanh, công trình công cộng: Lựa chọn kiểu đèn phù hợp với kiến trúc cảnh quan;

+ Cáp điện chiếu sáng được luồn ống nhựa xoắn HDPE chôn ngầm.

8.7. Mạng lưới thông tin liên lạc:

Nguồn cấp thông tin liên lạc, viễn thông cho khu vực quy hoạch lấy từ mạng lưới chung của huyện Cao Lộc thông qua tuyến cáp thông tin dọc tuyến đường Quốc lộ 1A. Tổng nhu cầu thuê bao thông tin khoảng 565 thuê bao.

9. Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình, các vấn đề xã hội, văn hóa, 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 cụ thể nhằm giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Tổng hợp, đề xuất, sắp xếp thứ tự ưu tiên biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu các vấn đề môi trường còn tồn tại; lập kế hoạch giám sát môi trường, quản lý và quan trắc môi trường theo quy định hiện hành.

10. Thành phần hồ sơ

- Thành phần hồ sơ quy hoạch theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, bao gồm: Thuyết minh quy hoạch, hồ sơ bản vẽ quy hoạch, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị.

- Hồ sơ quy hoạch gồm 07 bộ, được lưu trữ tại UBND huyện Cao Lộc, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thị trấn Cao Lộc và các cơ quan chức năng liên quan để quản lý, sử dụng theo quy định hiện hành.

11. Chi phí công tác lập quy hoạch: 713.000.000 đồng (Bảy trăm mười ba triệu đồng), cụ thể:

- Chi phí khảo sát	91.913.049	đồng
- Chi phí công tác lập quy hoạch	564.584.827	đồng
<i>Chi phí lập quy hoạch</i>	<i>459.563.940</i>	<i>đồng</i>
<i>Chi phí quản lý lập quy hoạch</i>	<i>105.020.887</i>	<i>đồng</i>
- Chi phí dự phòng	56.458.483	đồng
Tổng cộng	713.000.000	đồng

12. Tổng mức đầu tư dự kiến

Căn cứ xác định: Quyết định 65/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020.

Tổng mức đầu tư

- Các hạng mục đầu tư được tính sơ bộ gồm:

STT	NỘI DUNG	CHI PHÍ
-----	----------	---------

		(triệu đồng)
1	Chi phí xây dựng mạng hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan, bao gồm: San nền và các công tác đất Hệ thống đường giao thông Hệ thống thoát nước mưa Hệ thống cung cấp điện và chiếu sáng công cộng Hệ thống thông tin liên lạc	61.383
2	Chi phí xây dựng các công trình Hạ tầng xã hội, bao gồm: Khu cây xanh, sân chơi Công trình thương mại – dịch vụ Công trình nhà trẻ Công trình công cộng – nhà sinh hoạt tổ dân cư Nhà ở	834.472
	TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ	904.855

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới và tái định cư Khối 1 tại thị trấn Cao Lộc, tỷ lệ 1/500 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 thị trấn Cao Lộc chủ trì tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án được phê duyệt; phối hợp với phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định.

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; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện; Chủ tịch UBND thị trấn Cao Lộc; 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 uỷ;
- TT HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Công ty TNHH thiết kế toàn cầu R (Việt Nam);
- Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tân Phú Lạng Sơn và Công ty cổ phần tư vấn đầu tư Nam Sơn;
- Lưu: VT, KT&HT (05 bản).

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

Hoàng Mạnh Cường