

Số: /QĐ-UBND

Cao Lộc, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư và dân cư dự án Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn, 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 Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 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 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 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 Quyết định số 2649/QĐ-UBND ngày 25/12/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư và dân cư dự án Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 2288/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 của UBND tỉnh Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Trục trung tâm Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2000

Căn cứ Thông báo số 37/TB-UBND ngày 19/01/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh xem xét về chủ trương lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và dân cư dự án Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1117/QĐ-UBND ngày 30/3/2022 của UBND huyện Cao Lộc về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và dân cư dự án Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Báo cáo thẩm định số 663/BC-KT&HT ngày 11/7/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và dân cư - Dự án Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án:

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và dân cư - Dự án Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng –Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

2. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch:

- Cụ thể hoá Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030; Trên cơ sở Quy hoạch chi tiết Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỷ lệ 1:500 được duyệt;

- Đáp ứng yêu cầu phát triển, có thêm quỹ đất bố trí các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, dân cư và tạo không gian phát triển liền mạch giữa Khu hành chính - đô thị thị trấn Đồng Đăng và khu tái định cư và dân cư dự án Khu trung chuyển hàng hóa, hạ tầng kỹ thuật được khớp nối đảm bảo tính đồng bộ, quỹ đất được sử dụng hiệu quả;

- Bố trí Khu tái định cư và Khu dân cư - Dự án Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn với đầy đủ công trình dịch vụ - công cộng phục vụ cho việc giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng Dự án Khu trung chuyển hàng hóa.

- Xây dựng phương án quy hoạch mặt bằng sử dụng đất đai hợp lý, khai thác hiệu quả tiềm năng về đất đai, cảnh quan thiên nhiên, đề xuất các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng, tổ chức không gian kiến trúc, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Hình thành được tổ hợp không gian quy hoạch - kiến trúc đẹp, kết nối và phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn khu.

- Cập nhật các chủ trương, chính sách, quy định và quy chuẩn hiện hành về quy hoạch.

Là cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng; quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

3. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu quy hoạch:

3.1. Vị trí:

Khu tái định cư và dân cư Dự án Khu trung chuyển hàng hóa, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng- Lạng Sơn, nằm về phía Bắc khu dự án, thuộc địa bàn

xã Phú Xá, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, phía Đông là Trục trung tâm Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn và tuyến Cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn, phía Tây có tuyến đường sắt liên vận quốc tế, phía Bắc giáp tuyến QL1B và thị trấn Đồng Đăng, phía Nam, Đông Nam giáp dự án Khu trung chuyển hàng hóa giai đoạn II.

3.2. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

- Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 1B;
- Phía Nam giáp ranh giới Khu trung chuyển hàng hóa – giai đoạn 2;
- Phía Đông giáp Trục trung tâm 8 làn xe (Quốc lộ 1A cũ);
- Phía Tây giáp hành lang đường sắt;

3.3. Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 198.854 m² bao gồm

- Khu xây dựng Đô thị mới:	168.952 m ² .
+ Khu A (Khu dân cư dự án):	108.357 m ² .
+ Khu B (Khu tái định cư dự án):	55.987 m ² .
+ Khu C (Khu Nhà ở xã hội):	4.608 m ² .
- Dân cư hiện trạng chỉnh trang (ven đường QL1A&QL1B) :	23.422 m ² .
- Đất thu hồi làm đường gom đầu nối với QL 1A:	6.480 m ² .

4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

4.1. Khái quát tình hình hiện trạng:

a. Hiện trạng dân cư:

- Khu vực lập quy hoạch có khoảng 198 hộ dân chủ yếu bám theo Quốc lộ 1A, 1B. (Trong đó khu vực dự kiến xây dựng đô thị mới có khoảng 35 hộ dân).

b. Hiện trạng sử dụng đất:

- Khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất đồi rừng cây công nghiệp (chiếm tỷ lệ khoảng 56%), một phần phía Bắc và phía Đông khu vực giáp quốc lộ 1B, quốc lộ 1A là diện tích bãi tương đối bằng phẳng do dân tự san ủi chưa sử dụng (chiếm khoảng 33,9%); Diện tích đất ở hiện trạng chiếm tỷ lệ nhỏ (Khoảng 5,2% và trong khu vực dự kiến xây dựng đô thị mới đất ở hiện trạng chỉ chiếm khoảng 2%); ngoài ra là các loại đất trồng lúa, hoa màu, giao thông, nghĩa địa, mặt nước tự nhiên,... chiếm tỷ lệ nhỏ (Khoảng 8,12%);

c. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan:

- Công trình nhà ở hiện trạng Khu vực lập quy hoạch có khoảng 122 công trình (Trong đó khu vực dự kiến xây dựng đô thị mới có khoảng 27 công trình gồm: khoảng 18 ngôi nhà cấp 4 tường xây gạch mái lợp tôn, 5 nhà mái bằng 1 tầng và có khoảng 4 ngôi nhà kiên cố 2-3 tầng; một số công trình nhà xưởng 1 tầng và có 1 trạm phát sóng).

- Khu vực lập quy hoạch có ít mô mã, có 20 ngôi mộ (05 ngôi mộ công giáo và 15 mộ của dân).

- Khu vực quy hoạch nằm trong vùng cảnh quan đồi núi thấp: Cây trồng chủ yếu là cây công nghiệp (tràm) ngoài ra có phần nhỏ diện tích trồng lúa và hoa màu, không tạo nên các khu vực cảnh quan có giá trị. Xen dưới chân các đồi cao có kênh, mương, hồ ao nhỏ hẹp, phân bố rải rác, còn lại là đất khác chưa khai thác;

d. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

- *Giao thông:*

+ Giao thông đường sắt: Phía Tây khu vực quy hoạch có tuyến đường sắt đi từ Hà Nội đến cửa khẩu Hữu Nghị đang được sử dụng, đoạn qua khu quy hoạch có chiều dài khoảng 450 m.

+ Giao thông đường bộ đối ngoại: Quốc lộ 1A hiện trạng nằm về phía Đông dự án, nối từ thành phố Lạng Sơn lên khu cửa khẩu Tân Thanh và đi Cao Bằng với mặt đường thảm nhựa, hai bên có rãnh thu nước, bề rộng mặt đường rộng 12m.

+ Trục trung tâm: theo quy hoạch tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt năm 2015 có mặt cắt đường 44m. Mỗi bên có 4 làn đường + 1 làn đường gom rộng 3,5m.

+ Tuyến Quốc lộ 1B nối từ ngã 3 Pò Hà đi Thái Nguyên với mặt đường rộng từ 7-7,5m.

+ Giao thông đường bộ đối nội: Trong khu vực nghiên cứu không có hệ thống giao thông lớn, có 02 tuyến đường liên thôn đã được cứng hóa Bê tông xi măng, nền đường rộng TB5m, mặt rộng TB 2,5m và một số đường dân sinh trong các bản, dân cư chủ yếu lưu thông men tuyến đường sắt trong khu vực để di chuyển.

- *Cốt nền địa hình:*

Hiện trạng nền xây dựng: Khu vực nghiên cứu quy hoạch chủ yếu là vùng đồi núi thoải có cao độ thấp nhất khoảng + 245m chủ yếu là ở các ô ruộng trồng lúa nước và cao độ cao nhất ở những đỉnh đồi cao khoảng +340m.

- *Cấp nước:*

Trong khu vực lập quy hoạch hiện nay chưa có hệ thống cấp nước sạch, hiện nay các hộ dân trong khu vực chủ yếu dùng nước giếng khoan và giếng khơi.

- *Thoát nước:*

Khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống thoát nước mưa và nước thải. Toàn bộ nước mưa được thoát theo địa hình tự nhiên chảy vào các máng trũng thoát ra các khe ruộng và chảy ra Suối Thụy Hùng.

- *Cấp điện:*

Có 2 tuyến điện 35KV chạy qua khu vực nghiên cứu với chiều dài lần lượt khoảng 200m và 500m thuộc lưới điện Quốc gia được cung cấp bởi tuyến 35KV-AC-95 Lạng Sơn - Đồng Đăng - Thất Khê; các hộ dọc theo tuyến QL1B đang sử dụng lưới hạ thế kết hợp chiếu sáng của thị trấn Đồng Đăng cơ bản đáp ứng nhu cầu sử dụng.

- *Thông tin liên lạc:*

Tại khu vực nghiên cứu quy hoạch đã phủ sóng toàn bộ mạng điện thoại di động, điện thoại hữu tuyến chỉ có một số hộ dân sống ven đường lắp đặt nhưng số lượng không nhiều.

4.2. Quy mô, Tính chất, chức năng:

a. *Quy mô:* Dự báo quy mô dân số:

- Dân số khu đô thị mới Khoảng 2.568 người.
- + Dân số Khu dân cư dự án: Khoảng 1.260 người.
- + Dân số Khu tái định cư: Khoảng 808 người.
- + Dân số Khu nhà ở xã hội: Khoảng 500 người.
- Dân số khu vực dân cư hiện hữu ven QL1A&QL1B : Khoảng 650 người.

b. *Tính chất:*

Là Khu tái định cư và Khu dân cư Dự án Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng- Lạng Sơn; theo tiêu chuẩn đô thị loại III; bao gồm đầy đủ các khu chức năng từ nhà ở đến các công trình dịch vụ - công cộng, vườn hoa cây xanh và hạ tầng kỹ thuật.

c. *Chức Năng:*

Khu Tái định cư và Khu dân cư dự án gồm chức năng:

- Đất ở đô thị.
- Đất nhà xã hội.
- Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở.
- Đất cây xanh.
- Đường giao thông, bến bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật.

4.3. Các chỉ tiêu của đồ án quy hoạch:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo Nhiệm vụ Quy hoạch	Các chỉ tiêu đạt được của đồ án
I	Diện tích quy hoạch chi tiết, TL 1/500	ha	19,88	19.88
II	Dân số dự kiến (Đô thị mới)	Người	2.510-2.620	2.568
III	Dân số dự kiến (Khu dân cư hiện trạng chỉnh trang)	Người	600-700	650
IV	Đất hạ tầng xã hội			
1	Đất xây dựng nhà ở	m ² /người	26÷30	27
-	Nhà ở tái định cư và dân cư	m ² /hộ	90÷110	90÷110
-	Nhà ở xã hội	m ² /hộ	50÷70	50÷70
2	Đất cây xanh khu ở	m ² /người	≥ 2	7,66
3	Trường mầm non	Cháu/1000 người	50	68

-	Đất đai	m ² /cháu	12	12
4	Trường tiểu học	HS/1000 người	65	72
-	Đất đai	m ² /cháu	10	10
5	Trường trung học cơ sở	HS/1000 người	55	62
-	Đất đai	m ² /cháu	10	10
6	Trạm Y tế	m ² /Trạm	≥ 500	500
7	Trung tâm văn hóa – thể thao	m ² /C.Trình	≥ 2.500	2.500
8	Dịch vụ thương mại	m ² /C.Trình	≥ 2.000	4.621
IV	Hạ tầng kỹ thuật			
1	Đất giao thông			
1.1	Đường chính khu vực	km/km ²	6,5÷4,0	4.1
1.2	Đường khu vực	km/km ²	8,0 ÷ 6,5	8.0
2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ng.đ	80÷100	100
3	Rác thải	kg/ng-ng	0,9	0.9
4	Cấp điện	W/căn	8	8
V	Tầng cao	Tầng	3-7	3-7
VI	Mật độ xây dựng (brutto)	%	35-40	38,1
VII	Hệ số sử dụng đất		1,1 – 2,8	1,65
VIII	Khoảng lùi xây dựng (tối thiểu)	m	0-5	0-5

4.4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu

S TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	CHỈ TIÊU (M2/NG)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	HS SDD (L)	TC TB (T)	DIỆN XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SÀN (M2)	SỐ LÔ/HỘ	DÂN SỐ (NG)	Ghi chú
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH		198.854			34,28			68.177	301.870	804	3235	
I	ĐÔ THỊ MỚI		168.952			31,52			53.249	257.086	642	2568	
A	KHU DÂN CƯ		108.357		100,00	28,66			31.058	146.138	315	1260	
1	Đất công cộng		9.169		8,46	41,8			3.837	14.706			
1.1	Đất văn hóa – Thể thao	CC	1.884		1,74	40	2.0	5	754	3.768			
1.2	Đất giáo dục		5.596	1,73	5,16	40	1,2	3	2.238	6.715			Chỉ tiêu tính cho toàn khu
1.3	Thương mại - dịch vụ	TM	1.689		1,56	50	2.5	5	845	4.223			
2	Đất ở	DO	32.511	26,08	30,00	80	4	5	26.009	130.044	315	1260	Chỉ tiêu tính

													cho khu A + B
3	Đất cây xanh	CX	8.635	7,20	7,97	5	0,05	1	432	432			
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	439		0,41	40	0,8	2	176	351			
5	Đất giao thông		57.603		53,16				605	605			
5.1	Bãi đỗ xe	p	6.052	2,93	5,59	10	0,1	1	605	605			Chỉ tiêu tính cho khu A + B
5.2	Đường giao thông		51.551		47,58								
B	TÁI ĐỊNH CƯ, DỰ ÁN		55.987		100,00	34,70			19.426	91.595	202	808	
1	Đất công cộng		3.963		7,08	47,40			1.878	5.635			
1.1	Đất văn hóa - Y tế	CC	1.031		1,84	40	1,2	3	412	1.237			
1.2	Thương mại - dịch vụ	TM	2.932		5,24	50	1.5	3	1.466	4.398			
2	Đất ở	LK	21.427	26,08	38,26	80	4	5	17.059	85.295	202	808	Chỉ tiêu tính cho khu A + B
3	Đất cây xanh	CX	6.258	7,20	11,18	5	0,05	1	313	313			
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	440		0,79	40	0,8	2	176	352			
5	Đất giao thông		23.899		42,69				0				
C	NHÀ Ở XÃ HỘI	IC.OXH	4608			60	4.2	7	2764,8	19353,6	125	500	
II	Ở HIỆN TRẠNG		23.422		100,00	63,5	1,9		14.928	44.784	162	667	
1	Ở hiện trạng	OHT	22.658		96,74	80	2,4	3	14.928	44.784	162	667	
2	Đất giao thông		764		3,26							-	
III	ĐẤT THU HỒI LÀM ĐƯỜNG GOM ĐÁU NÓI QL.1A	III.GT	6.480										

a. Đất xây dựng nhà ở mới:

- Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở là 53.938 m², chiếm tỷ lệ 27.12% diện tích đất toàn khu. Dự kiến phục vụ nhu cầu ở cho khoảng 517 hộ, tương đương khoảng 2.068 người, đạt chỉ tiêu 26,08 m²/người. Trong đó:

+ Khu A (Dân cư dự án): Diện tích đất xây dựng nhà ở là 32.511 m², chiếm tỷ lệ 30.00% diện tích đất Khu dân cư dự án. Dự kiến phục vụ nhu cầu ở cho khoảng 315 hộ, tương đương khoảng 1.260 người;

+ Khu B (Tái định cư dự án): Diện tích đất xây dựng nhà ở là 21.427 m², chiếm tỷ lệ 38,27% diện tích đất Khu tái định cư. Dự kiến phục vụ nhu cầu ở cho khoảng 202 hộ, tương đương khoảng 808 người;

- Bố trí thể loại nhà lô phố, Shophouse, 5 tầng, mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất 4,0 lần. Tổng số lô khoảng 517 lô. Diện tích lô đất nhà lô phố điển hình khoảng 90 - 100 -110 m²/lô (kích thước điển hình 6m x 15m; 7m x 15m & 5,5x20);

- Các công trình trên dự kiến sẽ có các dự án riêng, phải tuân theo quy hoạch và nhiệm vụ chức năng được ban quản lý dự án khu nhà phố cho phép.

- Các công trình cần phải xây thô và hoàn thiện mặt ngoài của công trình theo Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai bao gồm:

+ Các ô đất giáp tuyến đường trục chính (tuyến 35m) thuộc lô đất có mã IA.LK.12 và IA.LK.13

+ Toàn bộ các công trình thuộc lô đất có ký hiệu từ IA.SH.01 đến IA.SH.09;

+ Các ô công trình giáp tuyến đường 26m (tuyến kết nối với Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn và QL.1B) thuộc các lô đất có ký hiệu IA.LK.01, IA.LK.02, IA.LK.03, IA.LK.04.

b. Đất xây dựng nhà ở xã hội:

- Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội là 4.608 m², chiếm tỷ lệ 2,31 % diện tích đất toàn khu. Dự kiến phục vụ nhu cầu ở cho khoảng 125 hộ, tương đương khoảng 500 người.

- Dự kiến tầng cao 7 tầng, mật độ xây dựng 60%, hệ số sử dụng đất 4,2 lần.

c. Đất nhà ở hiện trạng chỉnh trang:

- Dự kiến khu vực nhà ở hiện trạng dọc theo đường QL1A và đường QL1B với tổng diện tích đất là 22.658 m², chiếm tỷ lệ 11,39 % diện tích đất toàn khu. Được định hướng quy hoạch chỉnh trang bộ mặt đô thị và đồng bộ với các khu vực đất ở mới phục vụ cho khoảng 162 hộ, tương đương khoảng 650 người.

- Khu vực nhà ở hiện trạng chủ yếu là loại hình nhà lô phố với tầng cao trung bình 3 tầng, mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất 2,4 lần. Tổng số lô khoảng 162 lô gồm cả các lô đất ở hiện trạng và các lô dự kiến phát triển. Diện tích lô đất nhà lô phố điển hình khoảng 100 -140 m²/lô (kích thước 7m x 15m – 20m);

d. Đất xây dựng công trình công cộng:

- Tổng diện tích đất xây dựng công trình công cộng là 13.132 m², chiếm tỷ lệ 6,60 % diện tích đất toàn khu. Gồm:

+ Khu trung tâm thương mại (Khu dân cư) với diện tích: 1.689 m², tầng cao 5 tầng, mật độ xây dựng 50%, hệ số sử dụng đất 2,5 lần.

+ Khu thương mại - Chợ (Khu tái định cư) với diện tích: 2.932 m², tầng cao 3 tầng, mật độ xây dựng 50%, hệ số sử dụng đất 1,5 lần.

+ Trường Cấp 1+Cấp2 với diện tích: 3.484 m², tầng cao 3 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

+ Trường mầm non với diện tích: 2.112 m², tầng cao 3 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

+ Trung tâm văn hóa – Thể thao khu dân cư với diện tích 1.884 m², tầng cao 5 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 2,0 lần.

+ Nhà văn hóa – y tế khu tái định cư với diện tích 1.031 m², tầng cao 3 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

- Các công trình trên dự kiến sẽ có các dự án riêng, phải tuân theo quy hoạch và nhiệm vụ chức năng được ban quản lý dự án khu nhà phố cho phép.

e. Đất cây xanh, TDTT:

- Tổng diện tích đất cây xanh, TDTT trong ranh giới quy hoạch là 14.983 m², chiếm tỷ lệ 7,48% diện tích đất toàn khu; trong đó bao gồm Cây xanh cấp khu vực toàn đơn vị ở; Cây xanh nội bộ nhóm nhà ở đạt chỉ tiêu 6,13 m²/người.

- Cho phép xây dựng công trình kiến trúc nhỏ với mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 1 tầng.

f. Đất công trình đầu môi HTKT:

- Tổng diện tích là 879 m², tầng cao 1-2 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,8 lần; trong đó:

+ Đầu môi cấp điện, cấp nước (trạm biến áp, trạm cấp nước) bố trí tại khu phía Đông, diện tích 216 m².

+ Đầu môi thu gom xử lý nước thải bố trí tại 2 vị trí thuộc khu TĐC và Khu dân cư, rác thải bố trí tại khu vực dải cây xanh phía Tây nam khu đất, diện tích 663 m².

g. Đất giao thông tĩnh (Bãi đỗ xe):

- Tổng diện tích đất giao thông tĩnh là 6.052 m², chiếm tỷ lệ 3,04% diện tích đất toàn khu. Gồm các bãi đỗ xe, đảm bảo chỉ tiêu 2,93 m²/người;

h. Đất đường giao thông:

- Tổng diện tích đường là 76.214 m²; chiếm tỷ lệ 38,32% diện tích toàn khu.

i. Đất thu hồi làm đường gom đầu nối giao thông với QL1A :

- Tổng diện tích đường là 6.480 m²; chiếm tỷ lệ 3,2% diện tích toàn khu.

4.5. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

Về tổng thể, không gian khu dân cư phát triển theo dạng ô bàn cờ và tạo điểm nhấn ở khu vực trung tâm, với hạt nhân trung tâm là vườn hoa, các khu nhà lô phố xung quanh tạo thành một điểm nhấn cho khu vực kiến trúc thấp tầng.

Ưu tiên cảnh quan cây xanh, thể hiện sự đối lập về kiến trúc khu ở thấp tầng và khu trung tâm dịch vụ công cộng, khu nhà ở xã hội với các công trình quy mô song đảm bảo sự chuyên tiếp hợp lý về cự ly và không gian. Khu vực giáp dân cư hiện trạng tổ chức dải cây xanh và taluy vừa để cách ly chuyên tiếp, đồng thời tạo không gian cảnh quan cây xanh và kết hợp với cảnh quan thiên nhiên của khu vực;

Hình thức kiến trúc, mạng đường quy hoạch của khu được lựa chọn trên quan điểm tiếp cận với không gian kiến trúc của thị trấn Đồng Đăng và Khu trung chuyển hàng hóa; có hệ thống cây xanh cách ly hợp lý tạo nên một chỉnh thể hài hoà và thống nhất.

b. Các tuyến, trục cảnh quan và điểm nhấn không gian chính:

- Trục cảnh quan dọc đường trục chính (Đông – Tây): Tuyến phố có lộ giới 35,0m được xác định là trục kiến trúc cảnh quan rất quan trọng. Tuyến phố có điểm đầu từ đường QL1A (Đường trục trung tâm Khu kinh tế cửa khẩu) và có điểm kết thúc tại Đường vào khu vực ga hàng hóa từ QL1B. Tổ chức không gian kiến trúc quy hoạch và cảnh quan tuyến phố triển khai với ý tưởng tạo nên một trục trung tâm với mặt cắt đường thoáng rộng và dải cây xanh rộng 10 m chạy dọc chính giữ trục đường.

- Tuyến cảnh quan liên hệ từ đường QL 1B đến khu trung tâm công cộng – dịch vụ thương mại chính giữ khu và kết nối vào mạng đường Khu trung chuyển hàng hóa: Tuyến phố có lộ giới 26,0m, hai bên là các công trình trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa các công trình giáo dục và không gian mở cây xanh và bãi đỗ xe.

- Điểm nhấn không gian chính toàn khu là nút giao có đảo cây xanh tròn của hai trục cảnh quan trên tạo nên khu vực Trung tâm với các công trình điểm nhấn và vườn hoa cây xanh tập trung toàn khu;

c. Hệ thống cây xanh, không gian mở:

- Xác định không gian trọng tâm của khu vực là vườn trung tâm, có hướng mở về phía khu vực trung tâm công cộng. Tổ chức cảnh quan sinh động với cây xanh, đường dạo, tiểu cảnh. Kết hợp bãi đỗ xe ngoài trời phục vụ nhu cầu đỗ xe cho bản thân khu nhà.

- Không gian mở cây xanh trong các nhóm nhà với vườn hoa đường dạo, sân tập thể dục tăng tính tiếp cận của người dân, đồng thời tạo dựng nên cảnh quan sinh động, êm đềm và môi trường sống gần gũi với thiên nhiên, bảo vệ môi trường và cải thiện vi khí hậu cho khu vực.

- Điểm cây xanh trồng xen kẽ giữa các khu nhà lựa chọn những loại cây có tán, trồng cây theo cụm, nhiều màu sắc, có hoa đẹp tạo cảnh sắc vui tươi, tạo môi trường sống sinh động và bổ xung cho hệ thống cây xanh cảnh quan chung.

- Tuyến dải cây xanh dọc theo các tuyến giao thông trong khu đô thị được lựa chọn các loại cây có tán, có màu sắc tạo nên cảnh quan cho khu đô thị, ngăn giảm tiếng ồn, bụi cho các công trình nhà dân và các công trình chức năng khác trong khu.

d. Yêu cầu thiết kế công trình:

Thiết kế tổng thể kiến trúc khu nhà lô phố phải đảm bảo thích dụng, mỹ quan và tiện lợi cho các mục đích sử dụng, nhằm tạo ra một tổng thể kiến trúc hiện đại, đẹp và hài hoà, xanh, sáng, sinh động.

Thiết kế kiến trúc công trình, cây xanh, không gian công cộng, không gian các khu nhà ở và các trang thiết bị phải đảm bảo.

- Phù hợp với quy hoạch chi tiết.
- Độc đáo về ý tưởng.
- Thiết dụng về công năng.
- Mỹ quan, có giá trị nghệ thuật cao.
- Phù hợp với tập quán sinh hoạt của địa phương.
- Kinh tế và khả thi.
- Chất lượng xây dựng.
- Các công trình nhà ở dạng chung cư (nhà ở xã hội), công trình công cộng (chợ, siêu thị, trường học, nhà văn hóa, y tế,...), đường, hè phố, các công trình hạ tầng kỹ thuật và tiện ích cần đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng được quy định tại QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;

4.6. Yêu cầu về phòng cháy chữa cháy:

- Địa điểm xây dựng công trình, cụm công trình, bố trí các khu đất, các lô nhà phải bảo đảm chống cháy lan, giảm đến tối thiểu tác hại của nhiệt, khói bụi, khí độc do đám cháy sinh ra đối với các khu vực dân cư và công trình xung quanh.
- Hệ thống giao thông, khoảng trống phải đủ kích thước và tải trọng bảo đảm cho phương tiện chữa cháy cơ giới triển khai các hoạt động chữa cháy.
- Phải có nguồn nước chữa cháy; hệ thống thông tin liên lạc, cung cấp điện bảo đảm phục vụ các hoạt động chữa cháy, thông tin báo cháy.
- Trong dự án phải có dự toán kinh phí cho các hạng mục phòng cháy và chữa cháy.
- Khu dân cư, tái định cư khi đưa vào sử dụng phải bảo đảm các điều kiện an toàn về phòng cháy và chữa cháy theo quy định.

4.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch giao thông:

- Đường, hè phố đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng được quy định tại QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;
- Quy mô đường nội bộ:
- + Mặt cắt 1-1: lòng đường 2x7.5m, vỉa hè 2x5.0m, phân cách giữa 10.0m;

- + Mặt cắt 2-2: lòng đường 2x8.0m, vỉa hè 2x5.0m;
- + Mặt cắt 3-3: lòng đường 2x3.75m, vỉa hè 2x4.0m;
- + Mặt cắt 4-4: lòng đường 2x3m, vỉa hè 2x3.0m;
- + Mặt cắt 5-5: lòng đường 3.5m, vỉa hè 2x1.0m;

b. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

- Các tuyến đường được thiết kế cắm mốc tại điểm giao của tim tuyến tại các điểm giao nhau trong hồ sơ lộ giới xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Tọa độ X(m) và Y(m) của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới tọa độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 dùng theo hệ tọa độ quốc gia VN2000.

- Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới đường đỏ: Xác định chỉ giới đường đỏ được xác định trên mặt cắt cụ thể từng tuyến, được minh họa theo mặt cắt ngang điển hình.

+ Chỉ giới xây dựng: được xác định bằng khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ. Trị số khoảng lùi phụ thuộc vào cấp đường, tính chất đường, công trình dọc trên đường;

c. Quy hoạch san nền:

- Căn cứ chọn cao độ san nền: Quy hoạch phân khu C2 tỷ lệ 1/500 được duyệt, cao độ san nền min: +243.00m;

- Giải pháp thiết kế:

+ San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, san nền lô đất theo cao độ tim đường.

+ San nền đảm bảo kết nối cao độ hài hòa với các khu dân cư xung quanh;

+ Vật liệu đắp nền bằng đất hoặc cát đầm chặt $k=0.90$;

+ Kết hợp hài hòa cao độ hiện trạng xung quanh và cao độ dự án.

+ Các vị trí chên cốt trong lô đất và đường giao thông sẽ được xử lý bằng taluy, tường chắn kết hợp taluy.

+ Các vị trí chên cốt giáp ranh giới sẽ được xử lý bằng taluy, tường chắn kết hợp taluy.

d. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, hoạt động theo chế độ tự chảy, đảm bảo thu hết và thoát nhanh

- Lưu vực tính toán toàn dự án. Dự án chia làm 3 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Phía Bắc và một phần phía Nam dự án thoát theo địa hình tự nhiên về phía Bắc, sau đó chảy ra cống hiện trạng QL1B thoát ra tự nhiên về phía Tây chảy ra suối qua cửa xả .

+ Lưu vực 2: Phía Tây dự án thoát theo địa hình tự nhiên về phía Tây, thu gom vào cống mương sau đó chảy ra suối qua cửa xả.

+ Lưu vực 3: Phía Đông và phía Đông Nam dự án thoát theo địa hình tự nhiên về phía Đông Bắc, sau đó đầu nối vào cống ngang hiện trạng qua QL1B chảy ra về hướng Đông Bắc theo tự nhiên.

- Hướng thoát nước theo hướng thoát tự nhiên.

- Cống mương thoát nước mưa được bố trí dưới hè đi bộ đối với hè $\geq 5\text{m}$ và có tim cống cách lề từ 1,5m. Các tuyến cống có chiều rộng hè $\leq 4.0\text{m}$ có thể được bố trí dưới lòng đường. Sử dụng mương bê tông đầy nắp đan, cống tròn và mương hở xây đá hộc. Kích thước từ B600 đến B1500.

e. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước được cấp cho dự án được lấy từ trạm xử lý nước đặt tại vị trí đất hạ tầng kỹ thuật phía Đông Bắc của dự án. Tổng công suất của dự án 730 m³/ngđ, giai đoạn đầu khai thác nước ngầm và nước mặt cung cấp cho khu tái định cư công suất khoảng 300 m³/ngđ.

Mạng lưới đường ống:

- Sơ đồ mạng và tuyến: Mạng lưới hỗn hợp, kết hợp giữa mạng lưới vòng và mạng lưới cụt tùy thuộc theo việc tổ chức mạng lưới và số các điểm đầu nối cấp nước.

- Trạm bơm cấp nước bơm nước lên bể chứa nước đặt trong khu đất hạ tầng kỹ thuật, cấp nước cho toàn bộ khu B (khu dân cư thuộc khu trung chuyển hàng hóa).

- Mạng phân phối được quy hoạch là mạng vòng, mạng này chỉ phân phối nước đến mạng dịch vụ. Trên mạng phân phối các đối tượng sử dụng không được đầu trực tiếp vào.

- Mạng lưới đường ống phân phối có đường kính từ D110 được thiết kế là mạng lưới vòng cấp nước cho toàn bộ dự án.

- Mạng lưới đường ống dịch vụ cung cấp nước trực tiếp đến từng lô đất có đường kính từ D32-D50 được thiết kế là mạng lưới cụt.

- Mạng lưới đường ống phân phối sử dụng ống HDPE.

- 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).

Cấp nước chữa cháy ngoài nhà tuân thủ theo Luật phòng cháy và chữa cháy. 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. Trên các tuyến ống $\geq \Phi 100\text{mm}$, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất), đảm bảo các quy định về khoảng cách;

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

- Hệ thống thoát nước sử dụng là hệ thống thoát nước riêng, nước mưa thoát độc lập với hệ thống nước thải.

- Tổng công suất nước thải 460 m³/ng.đ, nước thải được thu gom theo các tuyến cống dọc đường sau đó thoát về trạm xử lý của dự án nằm ở vị trí đất hạ tầng kỹ thuật.

- Xây dựng tuyến công thu gom dọc theo các tuyến đường Quy hoạch, theo quy phạm với khoảng cách từ 20m - 40m sẽ xây dựng giếng thăm. Độ dốc tối thiểu của các tuyến công thoát nước bản phải đảm bảo $i \geq 1/D$ với D là đường kính công.

- Khoảng cách từ đỉnh công đến mặt đường thiết kế lấy tối thiểu bằng $0,5 \div 0,7m$.

- Đường kính công nước thải D300; Vật liệu ống sử dụng HDPE kết hợp BTCT.

- Tổng nhu cầu xử lý CTR: $Q \approx 3,5$ tấn, lượng rác thải này sẽ được đưa về khu xử lý chất thải tập trung theo quy định.

g. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đường giao thông:

- Tổng công suất tính toán của toàn khu vực khoảng: 6.877 kVA

- Nguồn điện cấp cho dự án trước mắt được đấu nối với các tuyến điện 35kV hiện trạng của khu vực. Về lâu dài sẽ đấu nối với tuyến điện 22kV theo quy hoạch phân khu trên vỉa hè tuyến đường trục trung tâm phía Đông dự án.

- Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 35(22)kV, đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm có kết cấu theo dạng mạng mạch vòng vận hành hở. Phương án vận hành cụ thể sẽ được chính xác hóa khi lập dự án chi tiết.

- Dự kiến bố trí 10 trạm biến áp cấp điện áp 35(22)/0,4kV, công suất từ 560kVA đến 1.000kVA trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho dự án

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế gồm: các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các nguồn tiêu thụ.

- Chiếu sáng đường dùng đèn Led làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa ...

- Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các trạm biến áp lân cận. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

h. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng số thuê bao của dự án là khoảng 1.463 thuê bao.

- Nguồn cấp: lấy từ trạm viễn thông trong khu vực dự án;

- Đáp ứng các yêu cầu và đối tượng sử dụng dịch vụ và tiến độ thực hiện dự án nói trên, nên lựa chọn xây dựng mạng truyền thông theo công nghệ định hướng NGN.

- Việc đầu tư vào hệ thống thiết bị có thể được Chủ đầu tư thực hiện. Tuy nhiên, cần xây dựng một hệ thống ống dẫn, cống, bể cáp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án. Mạng của khu đô thị dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy nhập và các kết nối chuẩn với mạng của VNPT, VietTel, FPT, Mobiphone...

i. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Dự báo và đánh giá tác động tới các thành phần môi trường: Tác động đến môi trường kinh tế xã hội, văn hóa – lịch sử; môi trường nước; môi trường không khí; môi trường đất; chất thải rắn; hệ sinh thái;

- Đánh giá tổng hợp các tác động tới môi trường của đề án quy hoạch;

- Giải pháp phòng ngừa và giảm thiểu các tác động tiêu cực: Các giải pháp công nghệ bảo vệ môi trường; giải pháp quản lý, kiểm soát môi trường;

- Chương trình quan trắc và giám sát môi trường: Mục tiêu của quan trắc môi trường; nội dung quan trắc môi trường.

5. Kinh phí xây dựng dự kiến:

T T	Khoản mục chi phí	Diện tích (M2/HA)	Suất đầu tư	Hệ số	Giá trị sau thuế (Đ)
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư				574.292.100.000
	Chi phí GPMB, hỗ trợ tái định cư	10,84	3.000.000.000 đồng/ha		32.507.100.000
	Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất	108.357,00	5.000.000 đồng/m ²		541.785.000.000
II	Chi phí xây dựng				1.003.302.168.780
	Phần xây dựng hạ tầng	10,84	6.910.000.000 đồng/ha	0,898	67.237.468.926
	Văn hóa - Y tế	3.768,00	6.212.000 đồng/m ²	0,935	21.885.372.960
	Sân vườn ngoài nhà	1.130,00	1.500.000 đồng/m ²	1,000	1.695.000.000
	Trường mầm non	2.534,40	6.212.000 đồng/m ²	0,935	14.720.352.768
	Sân vườn ngoài nhà	1.267,20	1.500.000 đồng/m ²	1,000	1.900.800.000
	Trường tiểu học và THCS	4.180,80	6.212.000 đồng/m ²	0,935	24.283.006.176
	Sân vườn ngoài nhà	2.090,40	1.500.000 đồng/m ²	1,000	3.135.600.000
	Trung tâm thương mại	4.222,50	6.212.000 đồng/m ²	0,935	24.525.208.950
	Sân vườn ngoài nhà	844,50	1.500.000 đồng/m ²	1,000	1.266.750.000
	Đất ở (Nhà thấp tầng, liền kề)	130.044,00	6.850.000 đồng/m ²	0,935	832.899.309.000
	Sân vườn ngoài nhà	6.502,20	1.500.000 đồng/m ²	1,000	9.753.300.000
III	Chi phí thiết bị				80.919.176.645
	Phần thiết bị hạ tầng	10,84	320.000.000 đồng/ha	0,898	3.113.746.752
	Văn hóa - Y tế	3.768,00	1.115.000 đồng/m ²	0,935	3.928.234.200
	Trường mầm non	2.534,40	1.115.000	0,935	2.642.175.360

			đồng/m ²		
	Sân vườn ngoài nhà	1.267,20	500.000 đồng/m ²	1,000	633.600.000
	Trường tiểu học và THCS	4.180,80	1.115.000 đồng/m ²	0,935	4.358.588.520
	Sân vườn ngoài nhà	2.090,40	500.000 đồng/m ²	1,000	1.045.200.000
	Trung tâm thương mại	4.222,50	1.115.000 đồng/m ²	0,935	4.402.061.813
	Đất ở (Nhà thấp tầng, liền kề)	130.044,00	500.000 đồng/m ²	0,935	60.795.570.000
IV	Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn và chi phí khác				162.633.201.814
V	Dự phòng phí				182.114.664.724
VI	Tổng cộng				2.003.261.311.962
	Làm tròn				2.003.261.312.000

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư và dân cư dự án Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, 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. Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với UBND xã Phú Xá tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh quy hoạch trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án được phê duyệt; 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 xã Phú Xá; 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;
- Cty CP Khu trung chuyển Lạng Sơn;
- Tổng Cty tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP;
- C, PCVP;
- Lưu: VT, KT&HT (05 bản).

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

Hoàng Mạnh Cường