

Số: /QĐ-UBND

Cao Lộc, ngày tháng 9 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Cụm công nghiệp Hợp Thành, 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;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ 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 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 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 nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Kế hoạch số 127/KH-UBND ngày 19/07/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035;

Căn cứ Thông báo số 614/TB-UBND ngày 18/10/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc kết luận giao ban Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn (Ngày 14/10/2019);

Căn cứ Quyết định số 3126/QĐ-UBND ngày 12/10/2016 của UBND huyện Cao Lộc phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cụm công nghiệp Hợp Thành, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 của UBND huyện Cao Lộc về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cụm công nghiệp Hợp Thành, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 648/BC-KT&HT ngày 16/9/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cụm công nghiệp Hợp Thành, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cụm công nghiệp Hợp Thành, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

2. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam.

3. Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Lạng Sơn.

4. Vị trí, phạm vi, quy mô diện tích điều chỉnh quy hoạch

- Khu dân cư Cụm công nghiệp Hợp Thành nằm phía Tây Bắc Nhà máy gạch Hợp Thành, toàn bộ khu nhà ở tập thể hiện trạng thuộc khối 8 thị trấn, khu đồi đất lâm nghiệp và một phần đất nông nghiệp trong đô thị. Ranh giới đồ án được giới hạn cụ thể như sau:

- Ranh giới đồ án được giới hạn cơ bản như sau:

+ Phía Đông giáp Nhà máy gạch Hợp Thành.

+ Phía Nam giáp đường 3-2.

+ Phía Tây giáp khu dân cư khối 7 thị trấn.

+ Phía Bắc giáp khu đất nông nghiệp.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch điều chỉnh:

+ Diện tích quy hoạch đã được duyệt: 8,0 ha.

+ Diện tích điều chỉnh quy hoạch giữ nguyên: 8,0 ha.

- Quy mô dân số: Khoảng 1.334 người.

5. Lý do điều chỉnh quy hoạch

- Quyết định số 3126/QĐ-UBND ngày 12/10/2016 của UBND huyện Cao Lộc về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cụm công nghiệp Hợp Thành, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn đã không còn phù hợp với sự mở rộng, phát triển kinh tế - xã hội, quá trình đô thị hóa với tốc độ cao.

- Nhằm đảm bảo tính tổng thể của một khu dân cư phù hợp với tiêu chuẩn và xu thế phát triển đô thị, tạo môi trường mời gọi đầu tư, phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của huyện Cao Lộc và phù hợp với kế hoạch 127/KH-UBND ngày 19/07/2019 của UBND tỉnh về phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035.

6. Tính chất quy hoạch.

Là đồ án quy hoạch chi tiết các chức năng sử dụng đất đô thị, trong đó bao gồm: Cải tạo chỉnh trang dân cư hiện trạng, quy hoạch đất ở dân cư mới và hệ thống các công trình công cộng, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của đô thị. Đồ án

được quy hoạch có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, có các chức năng công trình công cộng, thương mại, công viên cây xanh... và các dạng nhà ở đô thị, gắn kết sự phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu quy hoạch với các khu chức năng khác trên địa bàn thị trấn Cao Lộc và thành phố Lạng Sơn.

7. Quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch chi tiết điều chỉnh giữ nguyên cơ cấu chức năng sử dụng đất, quy mô, tính chất đồ án. Diện tích các chức năng sử dụng đất thay đổi như sau: Diện tích đất công cộng tăng 4.127,74m²; Đất ở tăng 902,93m²; Đất cây xanh TĐTT tăng 2.049,26m²; Mặt nước giảm 1038,55m²; Đất HTKT giảm 6.041,38m² so với quy hoạch đã được duyệt.

(Chi tiết tại Phụ lục: Bảng 1, Bảng 2 kèm theo).

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

- Quy hoạch trục đường Bắc - Nam kết nối đồng bộ với Khu dân cư khối III thị trấn Cao Lộc, xác định điểm nhấn là công trình Khu trung tâm văn hóa thể thao huyện Cao Lộc.

- Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất xây dựng; các lô đất xây dựng nhà ở, công trình công cộng, cây xanh vườn hoa đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

- Tổ chức tốt các không gian cây xanh cảnh quan, mạng lưới đường giao thông nội bộ theo ô bàn cờ thuận tiện trong việc tham gia giao thông trong Khu dân cư.

- Đảm bảo thuận lợi cho xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu dân cư cùng việc phân kỳ đầu tư và tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng.

9. Thiết kế đô thị

- Công trình điểm nhấn: Trục chính cảnh quan dẫn hướng đến điểm nhấn trung tâm văn hóa thể thao huyện Cao Lộc nằm ở phía Bắc dự án.

- Quy định về chiều cao của các tầng nhà:

+ Công trình thương mại dịch vụ: Quy định tầng 1 cao từ 3,6 ÷ 3,9m; tầng 2 từ cao 3,3 ÷ 3,6m; từ tầng 3 trở lên từ cao 3,3 ÷ 3,6m (trường hợp công trình có các chức năng đặc thù như không gian thông tầng, hội trường khi thiết kế phải đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành).

+ Các công trình văn hóa, công trình giáo dục: Quy định tầng 1 cao từ 3,6 ÷ 3,9m; từ tầng 2 trở lên cao 3,3 ÷ 3,6m.

+ Công trình nhà ở (ở xã hội, ở công nhân, ở kiên kết, ở cải tạo xen cây): Tầng 1 cao từ 3,3 ÷ 3,6m, tầng 2 cao 3,3 ÷ 3,6m; các tầng từ tầng 3 trở lên cao 3,0 ÷ 3,3m.

- Khoảng lùi công trình:

+ Các công trình thương mại dịch vụ, giáo dục, văn hóa, ở xã hội, ở công nhân quy định khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đất ở liền kề, ở xen cây cải tạo, chỉ giới xây dựng lùi phía sau và cách 2m so với chỉ giới đường đỏ phía sau của lô đất.

+ Độ vươn lô gia, ban công, mái đua, ô văng theo quy định hiện hành tại Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng.

- Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo:

+ Hợp khối công trình tạo công trình bề thế. Quản lý đầu tư xây dựng theo các tuyến phố, khống chế chiều cao nền xây dựng, chiều cao sàn các tầng nhà tạo cảnh quan theo tuyến phố.

+ Màu sắc khuyến khích dùng gam màu nóng trên các tuyến phố hướng Bắc, Đông Bắc tạo cảm giác ấm về mùa đông, sử dụng gam màu lạnh đối với các tuyến phố hướng Đông, Tây tạo cảm giác mát mẻ về mùa hè.

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo: Kết hợp kiến trúc truyền thống dân tộc, hiện đại, sử dụng tối đa vật liệu địa phương và theo qui định hiện hành, chống thấm, chống nóng sử dụng hình thức mái dốc truyền thống.

- Hệ thống cây xanh

+ Cây xanh khuôn viên tại quảng trường đảm bảo yêu cầu khoảng cách khuôn viên tới công trình bảo đảm, hài hòa.

+ Hệ thống cây xanh bóng mát hai bên đường phố chính cần tuyển chọn cây bản địa phù hợp khí hậu, thổ nhưỡng, có tán lá rộng, ít rụng lá đảm bảo yêu cầu cải thiện môi trường và tạo điểm nhấn đô thị miền núi.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

10.1. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

Khu vực quy hoạch có vị trí tương đối thuận lợi về giao thông, đảm bảo cho việc kết nối với các khu vực bên ngoài thuận tiện và nhanh chóng (Đường 3-2, mặt cắt 4-4: bề rộng nền đường 19,5m, mặt đường 10,5m, vỉa hè hai bên 4,5m)

- Giao thông đối nội:

+ Tổ chức các trục đường ngang, dọc nội bộ trong khu vực quy hoạch theo dạng ô bàn cờ, tạo mối liên hệ mạch lạc, thuận tiện giữa các khu chức năng với nhau và với các khu vực bên ngoài. Các tuyến đường nội bộ được tổ chức theo cấp đường nội bộ, đường khu nhà ở (Mặt cắt 1-1: bề rộng 18,5m, lòng đường 10,5m, hè đường 2x4m; Mặt cắt 2-2: bề rộng B=15,5m, lòng đường 7,5m, hè đường 2x4m; Mặt cắt 3-3: bề rộng B=13,5m lòng đường 7,5m, hè đường 2x3m) đảm bảo tối thiểu 2 làn xe cơ giới, vỉa hè tạo lối đi bộ thông thoáng đồng thời bảo đảm diện tích bố trí hạ tầng kỹ thuật.

+ Dọc theo vỉa hè các tuyến đường bố trí trồng cây xanh tạo cảnh quan, bóng mát đồng thời tăng yêu cầu về môi trường sinh thái đáp ứng quá trình đô thị hóa của thành phố Lạng Sơn.

10.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền:

- Giải pháp thiết kế

+ Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình tự nhiên quá lớn, tận dụng các cơ sở hiện trạng.

+ 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 đô thị mới.

+ Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định.

+ Khu vực dân cư hiện trạng đã ở ổn định không tiến hành san lấp.

+ Khoanh vùng các khu vực tiến hành san lấp, thiết kế đường đồng mức trong lô với độ dốc tối thiểu 0,4% 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.

+ Các tuyến giao thông thiết kế đường đồng mức với độ dốc theo đường giao thông.

+ Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng dốc từ đường phía Bắc xuống Nam hướng ra suối Hợp Thành.

+ Cao độ nền khu vực lớn nhất : + 284,00m.

+ Cao độ nền khu vực nhỏ nhất : + 269,00m.

+ Các khu vực có ao, hồ mương có bùn sẽ được bóc lớp bùn đáy ao trước khi đắp nền, chiều dày trung bình 1,0m. Nền các tuyến đường chính xây dựng mới đi qua ruộng, vườn ... sẽ được bóc lớp đất hữu cơ, thảo mộc trước khi đắp nền, chiều dày trung bình 0,3m.

- **Giải pháp ổn định nền đất:** Tại các khu vực san lấp giáp ranh với các khu dân cư hiện trạng để đảm bảo tính ổn định cho nền đất san lấp và giải quyết chênh lệch cao độ giữa 2 khu sẽ tiến hành xây dựng các tuyến tường chắn đất, ngoài ra tại các khu vực có chênh cao giữa 2 khu dưới 1,2m sẽ tiến hành đắp mái taluy để ổn định nền khu vực, có giải pháp thoát nước sau nhà cho các khu dân cư hiện trạng.

b. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát:

+ Hướng thoát nước chính của Khu dân cư theo hướng Bắc-Nam đổ vào mương hồ hoàn trả nằm phía Đông-Đông Bắc dự án thoát ra suối cầu Hợp Thành.

+ Nước mưa được thu gom vào cống thoát đặt dưới hè các nhánh đường nội bộ hướng Tây - Đông.

- Mạng lưới đường ống thoát nước:

+ Nước mưa của toàn bộ khu vực được thu gom vào hệ thống công thoát nước dọc đường (đường kính từ D400, D600), sau đó dẫn về các tuyến công chính (đường kính D800-D1200), sau đó đổ ra cửa xả ra mương thoát nước nằm phía Đông-Đông Bắc dự án.

+ Mạng lưới thoát nước mưa xây dựng theo kiểu phân tán thành từng lưu vực nhỏ theo địa hình để đảm bảo thoát nước mặt nhanh nhất, không gây ngập úng cho các khu vực xây dựng.

+ Xây dựng các giếng thu nước trực tiếp thu nước mặt, các giếng thu được đặt dọc theo hai bên hệ đường các tuyến giao thông, khoảng cách các giếng thu được đặt theo tiêu chuẩn từ 20÷40m đảm bảo thu nước với thời gian ngắn nhất tránh gây ngập úng.

+ **Kết cấu:** Sử dụng công tròn BTCT (D400mm÷D1200mm), xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông theo quy hoạch. Công ngang đường sử dụng công tròn BTCT D300, hố thu nước trực tiếp bằng BTCT M200 hết hợp song chắn rác bằng gang đúc.

+ Hệ thống thoát nước được xây dựng đồng bộ: Tuyến công, giếng thu nước, giếng thăm và cửa xả.

10.3. Cấp nước:

a. Nguồn nước:

- Nguồn nước cấp cho các khu quy hoạch được lấy hệ thống cấp nước sạch của thị trấn, điểm đầu nối trên Đường 3-2 (điểm đầu nối cấp nước với tuyến ống D110 hiện có)

- Tổng công suất cấp nước toàn bộ dự án: $Q_{max} = 400 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$

b. Mạng lưới cấp nước:

- Hệ thống đường ống cấp nước cho khu quy hoạch được lắp đặt theo sơ đồ mạng vòng khép kín và mạng cành cây các tuyến ống vận chuyển, các tuyến ống phân phối dùng ống (HDPE) D110, các tuyến ống đích vụ sử dụng ống HDPE D75, D63, D50.

- Toàn bộ đường ống cấp nước được đặt trên vỉa hè.

c. Hệ thống cấp nước cứu hoả:

- Cấp nước chữa cháy nằm trong phạm vi vùng đường ống cấp nước, cấp nước tại chỗ, ô tô cứu hoả lấy nước từ các trụ chữa cháy đặt tại các ngã ba, ngã tư đường phố, các trụ trên đường, các trụ chữa cháy có khoảng cách 100÷120m, áp lực tại các họng cứu hoả từ 10÷15m (khi có cháy sẽ điều tiết các van).

- Các công trình cao tầng, phải có bể dự trữ nước và trạm bơm tăng áp.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy trong nhà được thiết kế theo tiêu chuẩn phòng cháy, chữa cháy cho nhà và công trình hiện hành.

- Phương pháp bố trí hạng cứu hỏa: hạng cứu hỏa D100 được bố trí nổi, gần ngã 3 ngã 4 và dọc các tuyến đường cách mép vỉa hè không quá 2,5m. Cụ ly cách nhau trung bình giữa hai trụ cứu hỏa là 100m - 150m.

- Trên mỗi tuyến ống, bố trí các van chặn để ngắt nước khi có sự cố hoặc bảo trì, bảo dưỡng.

10.4. Cấp điện và thông tin liên lạc:

- Tháo dỡ thu hồi đường dây 22kV hiện trạng chạy dọc đường đi vào dự án không phù hợp với quy hoạch mới hạ ngầm đường dây 22kV qua dự án. Các trạm biến áp xây dựng mới trong ranh giới quy hoạch sẽ được lấy nguồn từ đường dây 22kV sau dịch chuyển này.

- Tổng công suất yêu cầu của toàn khu vực vào khoảng: 1.626,27 kVA

a. Lưới điện trung áp 22kV trong khu quy hoạch.

- Xây dựng tuyến cáp ngầm 22kV sử dụng cáp 3 lõi đồng tiết diện theo quy định của điện lực tỉnh Lạng Sơn, có đặc tính chống thấm dọc và giáp kim loại bảo vệ bên ngoài. Cáp được bọc cách điện XLPE, vỏ bọc PVC luồn trong ống nhựa HDPE và chôn trực tiếp trong đất.

- Hệ thống cáp ngầm 22kV được luồn trong ống chôn trực tiếp xuống đất, tạo thành mạch hình tia và mạch vòng kín, vận hành hồ.

b. Trạm biến áp (22)/0,4kV trong khu quy hoạch:

- Hệ thống trạm biến áp gồm 01 trạm biến áp hiện trạng và 02 trạm biến áp xây mới. Các trạm biến áp xây mới bao gồm: 01 trạm 500kVA; 02 trạm 2x630kVA.

- Các trạm biến áp đặt ngoài trời sử dụng loại trạm kios hợp bộ. Vị trí đặt các trạm phải đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế $\leq 300m$. Trạm biến áp được đặt tại các khu vực cây xanh vườn hoa để đảm bảo mỹ quan. Cấp điện áp trạm biến áp là 22/0,4kV.

- Vị trí các trạm biến áp được bố trí gần trung tâm phụ tải, gần đường giao thông để tiện thi công và quản lý.

c. Lưới điện hạ thế 0,4kV

- Xây dựng tuyến cáp ngầm 0,4kV để cấp điện cho các hộ tiêu thụ.

- Các tủ công tơ bố trí trên vỉa hè giữa ranh giới 2 lô nhà.

- Cáp hạ được luồn trong ống nhựa HDPE và chôn trực tiếp trong đất.

d. Lưới điện chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho chiếu sáng đèn đường giao thông được lấy từ các trạm biến áp 22/0,4kV.

- Lưới điện chiếu sáng được bố trí đi ngầm trên vỉa hè. Cáp chiếu sáng được chôn ngầm trực tiếp trong các hào cáp tiêu chuẩn.

- Giải pháp quy hoạch:

+ Với các mặt cắt có lòng đường nhỏ hơn $1 \times 7.5\text{m}$ bố trí cột đèn cao áp cao 8m bóng led công suất 100W. Đèn bố trí một bên đường. Khoảng cách trung bình giữa các đèn là 30-35m.

+ Với các mặt cắt có lòng đường bằng $1 \times 10.5\text{m}$ bố trí cột đèn cao áp cao 11m bóng led công suất 150W. Đèn bố trí một bên đường. Khoảng cách trung bình giữa các đèn là 30-35m.

+ Với các mặt cắt có lòng đường bằng $2 \times 10.5\text{m}$ bố trí cột đèn cao áp cao 11m, bóng led công suất 120W. Đèn bố trí hai bên đường. Khoảng cách trung bình giữa các đèn là 30-35m.

e. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp thông tin liên lạc cho dự án được lấy từ mạng lưới thông tin liên lạc nằm trực chính Dự án tiếp giáp với dự án Khu dân cư cụm Công nghiệp Hợp Thành.

- Nhu cầu thông tin liên lạc 1.324 lines.

- Hệ thống đường cáp thông tin (bao gồm cáp thông tin đồng và cáp thông tin quang)... được thiết kế đi ngầm trong hệ thống ống nhựa vụn xoắn chịu lực

- Việc đầu tư xây dựng hạng mục này sẽ được thực hiện bởi các đơn vị khai thác sau khi dự án được hình thành. Do đó trong giai đoạn thiết kế quy hoạch chỉ đưa ra chỉ tiêu và một số giải pháp kỹ thuật chính, không đề cập chi tiết về các giải pháp kỹ thuật cụ thể.

10.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

a. Thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước bản lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước: 120lít/người/ng.đêm, với quy mô số dân theo dự án là 1.334 người. Qthoát nước bản $\approx 220,15 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Nước bản từ các khu nhà ở, khu tái định cư, nhà văn hóa, trạm y tế được xử lý sơ bộ qua các bể tự hoại sẽ thoát ra hệ thống cống thoát nước bản, sau đó dẫn về khu trạm XLNT chung của dự án. Công suất trạm XLNT của dự án là $Q=250 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$. Nước thải sau xử lý đảm bảo theo QCVN 14:2008/BTNMT được xả vào hệ thống mương thoát nước của dự án.

- Mạng lưới đường ống thoát nước bản trong khu vực là hệ thống thoát nước riêng, sử dụng cống BTCT D300.

- Thiết kế các đường cống dẫn nước thải ở trên vỉa hè để thuận tiện cho việc thu gom từ công trình thoát ra. Các tuyến cống sử dụng cống BTCT D300. Dọc theo các tuyến cống bố trí các ga thu thăm tại những vị trí có cống thoát nước thải, độ dốc cống lấy theo độ dốc dọc đường hoặc I_{min} nếu như độ dốc đường nhỏ hơn độ dốc tối thiểu của cống $=1/D$. Tất cả các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất lợi dụng tối đa địa hình để thoát tự chảy về trạm xử lý.

b. Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Lượng CTR sinh hoạt: 1kg x 1.334 người = 1.334 kg/ngđ.

- Chất thải rắn sinh hoạt tại khu vực được thu gom tập trung. Chất thải cần được phân loại tại nguồn thành chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ. Chất thải rắn vô cơ được thu gom định kì và tận dụng đem đi tái chế. Chất thải rắn hữu cơ được công ty môi trường thu gom hàng ngày đem đi xử lý. Bố trí các thùng chứa rác có nắp đậy trong các khu đông dân cư, khu thương mại dịch vụ và trụ sở các cơ quan ở các vị trí thuận tiện cho việc thu gom.

10.6 Đánh giá môi trường chiến lược

Trong đồ án thực hiện đánh giá tác động môi trường chiến lược ĐMC. Trong bước lập dự án tiếp tục đánh giá tác động môi trường ĐTM theo quy định.

11. Kinh phí điều chỉnh quy hoạch

- Chi phí lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết: 773.183.000 đồng.

(Chi tiết tại Phụ lục: Bảng 3 kèm theo).

- Nguồn vốn: Vốn của doanh nghiệp.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. UBND thị trấn Cao Lộc chủ trì, phối hợp với Công ty Cổ phần đầu tư TNG Holdings Việt Nam (đơn vị tổ chức lập quy hoạch) công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch theo quy định; Triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với các đơn vị liên quan cập nhật các nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã phê duyệt vào các đồ án quy hoạch có liên quan.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng ban: 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 công trình huyện; Chủ tịch UBND thị trấn Cao Lộc; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư TNG Holdings Việt Nam; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT. KT&HT.

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

Hoàng Mạnh Cường

PHỤ LỤC

Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cụm công nghiệp, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /9/2020 của UBND huyện Cao Lộc)

Bảng 1 - Bảng so sánh Quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

TT	Chức năng	Phê duyệt tại QĐ số 3126/QĐ-UBND (12/10/2016)		Điều chỉnh QHCT 1/500		Chênh lệch
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT	80.000	100,00	80.000	100,00	
I	Đất công cộng	3.015	3,77	7.142,74	8,93	4.127,74
1	Thương mại dịch vụ hỗn hợp	-		1.584,14		1.584,14
2	Đội quản lý điện Cao Lộc	110		184,97		74,97
3	Nhà văn hóa	1.165		362,24		- 802,76
4	Trường mầm non	1.740		5.011,39		3.271,39
II	Đất ở	43.650	54,56	44.552,93	55,69	902,93
1	Đất ở hiện trạng	4.180		14.204,76		10.024,76
2	Đất ở liền kề	33.770		20.586,25		- 13.183,75
3	Đất ở tái định cư	-		976,07		976,07
4	Đất nhà ở công nhân	2.440		3.134,96		694,96
5	Đất nhà ở xã hội	3.260		5.650,89		2.390,89
III	Đất cây xanh TĐTT	4.065	5,08	6.114,26	7,64	2.049,26
1	Đất cây xanh - TĐTT	2.460		4.068,31		1.608,31
2	Đất cây xanh cảnh quan	1.605		2.045,95		440,95
IV	Đất mặt nước	2.635	3,29	1.596,45	2,00	- 1.038,55
V	Đất hạ tầng kỹ thuật	26.635	33,29	20.593,62	25,74	- 6.041,38
1	Đất tập kết rác	90		-		- 90,00
2	Đất trạm xử lý nước thải	-		400,00		400,00
3	Đất HTKT (Kè, tường chắn)	2.435		2.279,06		- 155,94
4	Đất bãi đỗ xe	1.150		-		- 1.150,00
5	Đất giao thông	22.960		17.914,56		- 5.045,44

Bảng 2 - Tổng hợp chi tiết sử dụng đất sau điều chỉnh

STT	Chức năng	Điều chỉnh QHCT 1/500	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT	80.000	100,00
I	Đất công cộng	7.142,74	8,93
1	Thương mại dịch vụ hỗn hợp	1.584,14	
2	Đội quản lý điện Cao Lộ	184,97	
3	Nhà văn hóa	362,24	
4	Trường mầm non	5.011,39	
II	Đất ở	44.552,93	55,69
1	Đất ở hiện trạng	14.204,76	
2	Đất ở liền kề	20.586,25	
3	Đất ở tái định cư	976,07	
4	Đất nhà ở công nhân	3.134,96	
5	Đất nhà ở xã hội	5.650,89	
III	Đất cây xanh TĐTT	6.114,26	7,64
1	Đất cây xanh - TĐTT	4.068,31	
2	Đất cây xanh cảnh quan	2.045,95	
IV	Đất mặt nước	1.596,45	2,00
V	Đất hạ tầng kỹ thuật	20.593,62	25,74
1	Đất tập kết rác	-	
2	Đất trạm xử lý nước thải	400,00	
3	Đất HTKT (Kè, tường chắn)	2.279,06	
4	Đất bãi đỗ xe	-	
5	Đất giao thông	17.914,56	

Bảng 3 - Tổng hợp kinh phí điều chỉnh quy hoạch

STT	Nội dung chi phí	Ký hiệu	Cách tính						Thành tiền
1	Chi phí khảo sát địa hình	G1	Dự toán chi tiết						62.020.277
2	Chi phí lập đồ án quy hoạch	G2	8	ha x	47.284.000	đồng	x	1,1	416.099.000
3	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch (Tỷ lệ x Giá trị lập đồ án quy hoạch sau thuế)	G3	11,58	% x	416.099.000	đồng			48.184.000
4	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch (20% x chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch)	G4	20	% x	48.184.000	đồng			9.636.800
5	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng (Tỷ lệ x Giá trị lập đồ án quy hoạch trước thuế)	G5	10,75	% x	416.099.000/1,1	đồng			40.683.000
6	Chi phí quản lý việc lập đồ án quy hoạch xây dựng (Tỷ lệ x Giá trị lập đồ án quy hoạch trước thuế)	G6	9,53	% x	416.099.000/1,1	đồng			36.051.000
7	Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư (Tỷ lệ x Giá trị lập đồ án quy hoạch sau thuế)	G7	2	% x	416.099.000	đồng			8.322.000
8	Chi phí công bố quy hoạch (tỷ lệ x Giá trị lập đồ án quy hoạch sau thuế)	G8	3	% x	416.099.000	đồng			12.483.000
9	Chi phí khác	G9				đồng			
	- Chi phí thẩm tra dự toán chi phí quy hoạch		Tạm tính						20.000.000
	- Chi phí cắm mốc giới theo quy hoạch ra ngoài thực địa		Tạm tính						100.000.000
	- Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán		0,95	% x	TMĐT				7.341.584
	- Chi phí kiểm toán		1,6	% x	TMĐT				12.363.088
	Tổng chi phí tư vấn	G	G1 + G2 + ... + G9						773.182.749
	Làm tròn								773.183.000