

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 02 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Sơn
thành phố Lạng Sơn và huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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 Quy hoạch ngày 24/11/2017; 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 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh phê duyệt đề án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025, tỷ lệ 1/10.000; Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025 (khu vực Mỹ Sơn, Nà Chuông – Bình Cầm và Yên Trạch); Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu phía Đông thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 53/BC-SXD ngày 16/02/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Sơn, thành phố Lạng Sơn và huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới: thuộc phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn; thị

trần Cao Lộc và xã Hợp Thành, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp khu vực đồi cây, ruộng vườn và dân cư khối 6, thị trấn Cao Lộc;
- Phía Nam: giáp tuyến đường Kéo Tào và thôn Kéo Tào xã Hợp Thành;
- Phía Đông: giáp cụm công nghiệp Hợp Thành, huyện Cao Lộc;
- Phía Tây: giáp Quy hoạch chi tiết phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn.

b) Quy mô

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 369.869 m² (36,99ha), trong đó:
 - + Diện tích thuộc phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn là: 38.878,7m²;
 - + Diện tích thuộc huyện Cao Lộc là: 330.990,3m² (thị trấn Cao Lộc là: 95.030,1m² và xã Hợp Thành là: 235.960,2m²);
- Quy mô diện tích khớp nối dự án: 3.553,5 m², trong đó:
 - + Khớp nối với cụm công nghiệp Hợp Thành là: 2.882,7m²;
 - + Khớp nối với khu tái định cư và dân cư Mỹ Sơn (phường Vĩnh Trại) là: 670,8m².
- Quy mô dân số: dự kiến cho khoảng 6.100 người.

2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa các định hướng tổ chức không gian của quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025 và quy hoạch phân khu của khu vực lập quy hoạch;

- Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở đồng bộ, để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân khu vực quy hoạch;

- Là cơ sở pháp lý để lập các dự án đầu tư xây dựng theo quy định, làm cơ sở để kêu gọi, thu hút các nguồn vốn đầu tư vào phát triển đô thị;

- Là cơ sở pháp lý để chính quyền các cấp quản lý, kiểm soát các hoạt động đầu tư xây dựng và sự phát triển của đô thị theo quy hoạch được duyệt, sử dụng hiệu quả tài nguyên đất theo quy định.

3. Tính chất: là khu đô thị mới tương đương một đơn vị ở, được quy hoạch nhằm hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên địa bàn thành phố Lạng Sơn theo tiêu chí đô thị loại I.

4. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

a) Hướng tiếp cận khu đô thị:

- Hướng tiếp cận chính từ trục đường Mỹ Sơn ở phía Tây khu đô thị: tuyến đường chính lộ giới có mặt cắt ngang 29m ở góc Tây Bắc; tuyến đường dẫn vào khu tái định cư đang triển khai và tuyến đường Kéo Tào phía Tây Nam.

- Hướng tiếp cận từ phía Đông khu đô thị sang Cụm công nghiệp Hợp

Thành: Hướng góc Đông Bắc khu đô thị tiếp cận sang tuyến đường quy hoạch của cụm công nghiệp Hợp Thành nằm sát ranh giới khu đô thị, trong đó có một trục đường chính có mặt cắt ngang 29m của Khu đô thị Mỹ Sơn kết nối thẳng sang tuyến đường trục chính theo quy hoạch Cụm công nghiệp Hợp Thành; Hướng tiếp cận còn lại nằm ở góc Đông Nam, là tuyến đường Kéo Tào nối dài.

b) Tổ chức không gian các khu chức năng:

- Tổ chức không gian theo tuyến trục hướng Tây Nam – Đông Bắc gồm: tuyến đường chính có mặt cắt ngang 29m nối từ đường Mỹ Sơn sang cụm công nghiệp Hợp Thành; tuyến đường Kéo Tào và các tuyến song song.

- Tổ chức không gian theo tuyến trục hướng Tây Bắc – Đông Nam gồm: tuyến đường cảnh quan của khu đô thị có lộ giới 36m ở trung tâm khu đô thị và các tuyến song song. Điểm nhấn là dải cây xanh cảnh quan ở giữa rộng 11m, sẽ hình thành tuyến đường hoa cảnh quan, phố đi bộ.

- Tổ chức không gian tuyến đường kết nối từ đường Kéo Tào, dẫn qua các khu vực chức năng chính của Khu đô thị như khu vực công viên hồ phía Nam, khu đất của trung tâm văn hóa thể thao đa chức năng, khu nhà ở xã hội, khu công viên cây xanh trung tâm trước khu đất giáo dục, đấu nối với tuyến trục chính có mặt cắt ngang 29m. Đây là tuyến đường kết nối không gian Bắc - Nam tổng thể của khu đô thị.

5. Thiết kế đô thị

a) Đối với các công trình trong khu vực

- Đối với dịch vụ - công cộng, giáo dục, y tế: kiến trúc hợp khối hiện đại nhằm tiết kiệm diện tích chiếm đất xây dựng, dành nhiều quỹ đất cho sân vườn; sử dụng vật liệu sẵn có của địa phương, thân thiện môi trường. Màu sắc công trình dùng gam màu mát, tươi sáng hòa nhập với cảnh quan; hạn chế sử dụng màu đỏ chói hoặc màu đen.

- Đối với các công trình nhà ở: kiến trúc công trình nhà ở yêu cầu có hình thức hiện đại, hoặc cổ truyền tùy nhu cầu sử dụng. Sử dụng vật liệu sẵn có địa phương, vật liệu có phương thức sản xuất và hình thức sản phẩm thân thiện với môi trường.

- Tường rào bao quanh khu đất xây dựng phải đảm bảo tính an toàn tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình, khuyến khích xây dựng hàng rào mềm bằng cây xanh cắt xén kết hợp lớp cây bóng mát.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật: các công trình hạ tầng kỹ thuật khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, các yêu cầu về công nghệ chuyên ngành và phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định, cấp phép.

b) Chiều cao xây dựng

- Đối với công trình nhà ở (*liền kề, biệt thự, tái định cư*): chiều cao tối đa tầng 1 là 4,5m; chiều cao tối đa công trình: 19m; tầng cao xây dựng tối đa là 5

tầng.

- Đối với công trình nhà ở xã hội: chiều cao tối đa 1 tầng là 6m; chiều cao tối đa công trình: 22-28m; tầng cao tối đa: 5-7 tầng.

- Đối với công trình văn hóa, y tế: chiều cao tối đa 1 tầng là 6m; chiều cao tối đa công trình là 22m; tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng.

- Đối với công trình giáo dục (*trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS*): chiều cao tối đa tầng 1 là 6m; (*đối với một số công trình đặc biệt như nhà đa năng, nhà văn hoá thể thao đa chức năng, chiều cao sẽ được xác định phù hợp theo quy chuẩn xây dựng*); chiều cao tối đa công trình là 22m; tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng.

- Đối với công trình văn hoá – thể thao: chiều cao tối đa trên 1 tầng: 15m; (*đối với một số công trình đặc biệt như nhà đa năng, nhà văn hoá thể thao đa chức năng, chiều cao sẽ được xác định phù hợp theo quy chuẩn xây dựng*); chiều cao tối đa công trình là 22m; tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng.

- Đối với công trình thương mại: chiều cao tối đa tầng 1 là 6m; chiều cao tối đa công trình: 19-35m; tầng cao xây dựng tối đa: 5-11 tầng.

- Đối với công trình dịch vụ: chiều cao tối đa tầng 1 là 6m; chiều cao tối đa công trình: 28m; tầng cao xây dựng tối đa là 7 tầng.

- Đối với khu đất công viên, hoa cây xanh – vườn hoa kết hợp sân chơi, sân tập luyện: tầng cao tối đa là 1 tầng, với chiều cao tối đa 6m. Trong các khu vực cây xanh cách ly, không xây dựng các công trình.

c) Khoảng lùi công trình: để đảm bảo không gian cảnh quan mở, góc nhìn thông thoáng trên các trục đường và các nút giao, bố trí các tuyến đường có chỉ giới xây dựng lùi lại so với chỉ giới đường đỏ theo quy định tại QCVN: 01/2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Khoảng lùi từ 0-6,0m.

d) Kiến trúc điển hình

- Kiến trúc công trình hiện đại, thống nhất, liên kết hài hoà với thiên nhiên; các công trình kiến trúc là được bố trí song song với đường đẳng cao. Tầng 1 thiết kế hoà quyện với sân vườn, làm cho công trình không quá biệt lập với khung cảnh xung quanh; tầng mái có kết cấu mái che chống nắng và thống nhất thẩm mỹ trong tổ chức kiến trúc mái các công trình.

- Màu sắc chủ đạo: các công trình sử dụng màu sắc chủ đạo là màu sáng trắng, kết hợp tông màu khác nhằm tạo điểm nhấn trên mặt đứng công trình, tùy loại hình và chức năng của công trình để lựa chọn. Tại các khu vực điểm nhấn như: cửa ngõ, đảo nhân tạo sử dụng những màu sắc và chất liệu đặc biệt để làm tạo ra điểm nhấn mạnh cho khu đô thị.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: loại hình công trình chủ đạo của khu vực là nhà liên kế và nhà ở biệt thự. Lựa chọn hình thức kiến trúc mặt đứng phù hợp với điều kiện khí hậu nóng ẩm, mưa nhiều như ban công, lô gia, mái dốc lớn

nhằm che nắng và thoát nước mưa tốt, đồng thời được thiết kế đồng bộ tạo hình ảnh liên kết giữa các công trình của toàn khu.

đ) Cảnh quan, cây xanh đô thị

- Hệ thống cây xanh được thiết lập với mục tiêu hiệu quả về kinh tế và thẩm mỹ.

- Chúng loại cây bóng mát được lựa chọn là các loại cây phù hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương, ít sâu bệnh, ít phát triển rễ ngang. 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. Khuyến khích lựa chọn các loại cây bản địa làm tăng giá trị cảnh quan đặc sắc cho đô thị.

e) Xác định các tuyến phố phải xây thô khi thực hiện dự án:

- Các tuyến đường cấp khu vực có lộ giới từ 16m trở lên, cụ thể ở các tuyến giao thông có mặt cắt 1 – 1 (*lộ giới 29m*); mặt cắt 2 – 2 (*lộ giới 36m*); mặt cắt 3 – 3 (*lộ giới 25m*); mặt cắt 4 – 4 (*lộ giới 19,5m*).

- Các tuyến phố khác xây dựng theo quy định quản lý kèm theo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Sơn.

6. Quy hoạch sử dụng đất

- Tuân thủ sự thống nhất với chiến lược quy hoạch và cấu trúc đô thị; khớp nối các dự án lân cận có liên quan, đánh giá định hướng quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn, quy hoạch phân khu phía Đông thành phố Lạng Sơn về giao thông và hạ tầng kỹ thuật;

- Đánh giá các khu vực thuận lợi xây dựng, các khu vực không thuận lợi (*địa hình đồi núi cao, khu vực nghĩa trang, nghĩa địa hiện trạng, các khu ở hiện trạng...*), khai thác địa hình tự nhiên, tối đa hóa các quỹ đất thuận lợi cho phát triển nhà ở.

- Đánh giá quỹ đất để nghiên cứu phương án bố trí các tuyến đường giao thông chính kết nối vào khu đô thị.

- Xử lý khớp nối hạ tầng kỹ thuật về san nền và thoát nước cho các khu dân cư hiện hữu, các công trình đang xây dựng theo quy hoạch.

(*Bảng quy hoạch sử dụng đất chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo*).

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông khu vực: gồm tuyến đường theo quy hoạch phân khu, kết nối vào khu đô thị từ đường Mỹ Sơn dẫn sang đường chính Cụm công nghiệp Hợp Thành, mặt cắt 1-1, có lộ giới 29m ($5,0m \times 2 + 7,5m \times 2 + \text{đãi phân cách giữa } 4,0m$).

- Giao thông nội bộ gồm:

+ Tuyến trục cảnh quan của khu đô thị, mặt cắt 2-2, có lộ giới 36m ($5,0m$

$x 2 + 7,5m x 2 +$ dải phân cách giữa 11,0m).

+ Tuyến đường chính khu trung tâm thương mại dịch vụ, mặt cắt 3-3, lộ giới 25m ($5,0m x 2 + 15,0m$).

+ Tuyến đường phân khu vực theo quy hoạch phân khu, dẫn vào khu đô thị từ đường Mỹ Sơn qua dự án khu tái định cư và dân cư Mỹ Sơn đang triển khai, mặt cắt 4-4, lộ giới 19,5m ($4,5m x 2 + 10,5m$).

+ Tuyến đường Kéo Tào; tuyến đường phân khu vực theo quy hoạch phân khu và các tuyến đường nhóm nhà ở, mặt cắt 5-5, lộ giới 15m ($4,0m x 2 + 7,0m$).

+ Các tuyến đường nhóm nhà ở với một bên giáp khu cây xanh, mặt cắt 6-6, lộ giới 14,0m ($4,0m + 3,0m + 7,0m$).

+ Tuyến đường phân khu vực theo quy hoạch phân khu ở phía Nam khu đô thị, mặt cắt 7-7, lộ giới 13,5m ($3,0m x 2 + 7,5m$).

+ Tuyến đường nhóm nhà ở, mặt cắt 8-8, lộ giới 12m ($3,0m x 2 + 6,0m$).

- Các thông số kỹ thuật có: độ dốc ngang mặt đường : $i_n=2\%$; độ dốc ngang vỉa hè: $i_{nh} = 1,5\%$.

- Bãi đỗ xe gồm: bố trí bãi đỗ xe tập trung ở 7 vị trí với tổng diện tích 4.309,8m², các khu vực đỗ xe này có thể bố trí bãi đỗ xe nhiều tầng (nếu cần), ngoài ra ở các khu vực công viên, cây xanh, khu vui chơi, sân tập thể thao, các lô nhà biệt thự, các khu công trình công cộng, dịch vụ, công trình giáo dục, y tế, văn hóa, nhà ở xã hội... đều có những khu vực bãi đỗ xe nội bộ được bố trí dựa trên quy định về mật độ xây dựng của từng lô đất xây dựng công trình.

- Các nút giao thông: trong dự án là các nút giao cùng mức, tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Kết cấu áo đường: mặt đường từ cấp đường nội bộ trở lên sử dụng kết cấu bê tông át phan. Các đường vào nhà, đường đi bộ, đường dạo tùy theo yêu cầu có thể dùng kết cấu gạch terrazo hoặc gạch block tự chèn.

b) Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền được quy hoạch trên cơ sở đồ án quy hoạch chung thành phố Lạng Sơn và quy hoạch phân khu phía Đông thành phố đã được duyệt; cao độ khống chế theo các tuyến đường Mỹ Sơn, đường Kéo Tào, đường khu tái định cư Mỹ Sơn đang triển khai,...

- Cao độ san nền thấp nhất: $H_{min} = 272,1m$; cao độ san nền cao nhất: $H_{max} = 314,0m$.

- Các ô đất xây dựng công trình được san nền tạo độ dốc 0,5%-2% để thoát nước mưa ra các tuyến đường bao quanh và được thu gom bởi hệ thống cống thoát nước trên vỉa hè của các tuyến đường.

- Cao độ nút các nút giao thông nội bộ xác định phù hợp với cao độ các tuyến đường theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và mạng lưới thoát

nước mưa, đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

- Đối với khu vực dân cư hiện hữu, khi triển khai dự án cần có các giải pháp khới nôi phù hợp đảm bảo quá trình sử dụng.

- Đối với khu vực nền đắp, trước khi thi công tổ chức vét hữu cơ tại những vị trí nền ruộng với chiều sâu vét phù hợp với khảo sát địa chất.

c) Thoát nước mưa:

- Được thiết kế là hệ thống thoát nước theo chế độ tự chảy và riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Toàn dự án được chia thành 4 lưu vực. Trong đó có 2 lưu vực thoát nước chính và 2 lưu vực thoát nước phụ. Lưu vực 1 với diện tích 18,5ha có lưu lượng $Q_{tt} = 7024$ l/s, thoát về khu vực phía Đông Bắc của dự án, dẫn ra cửa xả CX1 rồi thoát vào suối hiện trạng. Lưu vực 2 có diện tích 15,68ha có lưu lượng $Q_{tt} = 6066$ l/s, thoát về khu vực phía Đông Nam của dự án, dẫn ra cửa xả CX2 rồi thoát vào suối hiện trạng. Lưu vực 3 với diện tích 1,12ha có lưu lượng $Q_{tt} = 444$ l/s, thoát về phía Tây của dự án, thoát vào hệ thống thoát nước trên tuyến đường hiện trạng. Lưu vực 4 với diện tích 0,44ha có lưu lượng $Q_{tt} = 171$ l/s thoát về phía Nam của dự án, thoát vào hệ thống thoát nước hiện trạng.

- Hệ thống cống thoát nước mưa thiết kế được xây dựng bằng công bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn có đường kính D600÷D1500. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra ..vv.. theo quy định hiện hành. Cống được nôi theo phương pháp nôi đỉnh.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước là $Q = 1.827$ m³/ngày.đêm. Nguồn cấp nước chính lấy từ đường ống cấp nước D300 trên đường Mỹ Sơn.

- Giải pháp cấp nước:

- + Tuyến ống chính phân phối sử dụng ống HPDE có đường kính D110mm được thiết kế thành mạng vòng đầu nôi với các đường ống của dự án khác đảm bảo cấp nước liên tục cho dự án;

- + Thiết kế mạng lưới đường ống dịch vụ là mạng cụt, sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính D63mm và D50mm. Được đầu với đường ống phân phối bằng đai khới thủy HDPE D110-1.1/2” đưa nước đến chân các đơn vị sử dụng nước. Tuyến ống dịch vụ được bố trí đi trong hào cáp đặt trên hè đường.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: bố trí các họng cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư; các họng cứu hỏa đầu nôi với đường ống cấp nước chính có đường kính DN110 mm và khoảng cách trung bình giữa các họng cứu hỏa khoảng từ 100 - 150 m.

đ) Quy hoạch thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thu gom nước thải: 100% nước sinh hoạt, xây dựng mới trạm xử lý nước thải công suất $Q = 1.300$ m³/ngày.đêm đảm bảo khả năng xử lý nước thải cho toàn khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Toàn bộ nước thải của khu dân cư được dẫn về trạm xử lý nước thải. Nước thải sau khi xử lý đạt mức B theo TCVN-14/2008 được xả ra cống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch.

- Nước thải của các lô nhà liền kề, nhà biệt thự, các công trình công cộng được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại rồi thoát vào các ga thu thuộc tuyến cống nhánh chạy dọc theo các nhà rồi được tập chung dẫn vào các tuyến cống chính dẫn về trạm xử lý.

- Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí trên hè, dọc theo các tuyến đường. Các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 25-30m để đảm bảo thuận tiện cho quản lý và đấu nối.

- Các tuyến cống nước thải với $D \geq 300$ hoặc các cống qua đường, sử dụng cống bê tông cốt thép, nằm trên vỉa hè, cách chỉ giới đường đỏ 1,2m.

- Các hố ga có $H < 2m$ sẽ dùng kết cấu xây gạch, đáy nắp đan BTCT. Các hố ga có $H > 2m$ sẽ dùng kết cấu phân đáy sâu từ 1.5m trở xuống là BTCT, phần 1.5m bên trên xây gạch, đáy nắp đan BTCT.

e) Quy hoạch thu gom, xử lý chất thải rắn:

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn: 100%. Tổng khối lượng rác thải sinh hoạt: khoảng 7.930 kg/ngđ.

- Giải pháp: rác thải sinh hoạt được phân loại ngay tại nguồn theo quy định của thành phố, sau đó được thu gom, vận chuyển về khu tập kết (khu hạ tầng kỹ thuật) trước khi vận chuyển đến khu xử lý tập trung theo quy định.

g) Nghĩa trang: sử dụng nghĩa trang tập trung của thành phố.

h) Quy hoạch cấp điện:

- Tổng công suất sử dụng khoảng 7.540KVA. Nguồn điện lấy từ đường dây 22KV từ trạm biến áp 110/22kV – 1x40MVA theo quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Lưới trung thế 22KV: từ điểm đấu nối điện, xây dựng đường cáp ngầm trung thế 22kv trục chính chạy dọc theo trục đường cấp đến các trạm biến áp 22/0,4KV trong khu vực dự án. Từ các trạm biến áp xây dựng đường cáp ngầm hạ thế 0,4KV cấp đến các tủ điện của từng lô đất trong khu vực quy hoạch. Các trạm biến áp quy hoạch đặt tại các khu đất cây xanh, các khu công trình công cộng, đảm bảo mỹ quan và thuận tiện cho hệ thống giao thông của khu đô thị.

- Trạm biến áp: các trạm biến áp xây dựng trong dự án toàn bộ là các trạm biến áp kiểu Kiots, có 3 ngăn.

- Tuyến hạ thế 0,4KV: hệ thống điện hạ thế của khu đô thị được lấy nguồn từ các tủ điện phân phối đặt trên vỉa hè các dãy nhà; mỗi tủ phân phối có thể cấp nguồn cho 6 tới 10 hộ dân, trong tủ phân phối đặt các công tơ đo đếm điện năng của từng hộ. Các hộ dân lấy nguồn điện từ các tủ điện phân phối qua hệ thống cáp ngầm hạ thế loại lõi đồng cách điện XLPE, PVC 2x16mm², 2x10mm² được luồn trong các ống nhựa HDPE D32/25 tới tận cửa nhà, hệ thống cáp điện này được đi ngầm trong hào cáp đặt trên vỉa hè.

- Lưới chiếu sáng đường:

+ Nguồn điện chiếu sáng: bố trí 06 tủ phân phối điện chiếu sáng TCS để phân phối điện chiếu sáng cho toàn bộ khu vực. Nguồn điện cấp cho tủ được lấy từ lộ ra của trạm biến áp TBA.

+ Cấp điện từ trạm biến áp kéo đến tủ điện chiếu sáng sử dụng cáp lõi đồng, cách điện XLPE, có đai thép bảo vệ, Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-(4x16), (4x10)mm².

+ Cấp điện từ tủ chiếu sáng đến các cột đèn chiếu sáng dùng cáp lõi đồng, cách điện XLPE, có băng thép bảo vệ, Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-(4x16), (4x10)mm², tùy theo từng lộ đảm bảo hao tổn điện áp theo tiêu chuẩn.

+ Lưới điện chiếu sáng đi ngầm đi trong hào kỹ thuật trên vỉa hè cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông. Hệ thống đường dây điện sử dụng cáp điện lõi đồng bọc XLPE/ PVC. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led cao áp 100W, 150W đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường rộng ≤10m và đặt hai bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường rộng >10m. Khoảng cách đèn trung bình là 30-40m.

i) Thông tin liên lạc

- Dự báo nhu cầu dịch vụ mạng: dịch vụ băng hẹp truyền thống (*thoại, fax G3*) và dịch vụ băng rộng (*hội nghị từ xa, truy nhập Internet, truyền số liệu, VoD, IPTV/CATV*).

- Nguồn cấp: Từ trạm vệ tinh Tây thành phố.

- Giải pháp thiết kế:

+ Xây dựng mới 01 trạm chuyển mạch trong khu vực nghiên cứu với dung lượng trạm 6.500 lines, lựa chọn xây dựng mạng truyền thông theo công nghệ định hướng NGN, xây dựng một hệ thống ống dẫn, công, bể cáp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi vị trí của khu vực. Mạng của khu vực 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, EVN, Viettel...

+ Hệ thống thông tin liên lạc của toàn bộ khu vực quy hoạch do các đơn vị cung cấp dịch vụ thực hiện đi ngầm trong hào kỹ thuật sẽ được đấu nối với hệ thống chung của khu vực do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định và được cấp phép theo quy định. Quy mô, thiết kế chi tiết hệ thống thông tin liên lạc sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập dự án và được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

k) Tổng hợp đường ống, đường dây:

- Tuân thủ các quy định của quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn quy phạm về khoảng cách giữa các đường dây đường ống; khoảng cách giữa các đường dây đường ống đến công trình, bó vỉa, cột chiếu sáng.

- Bố trí các tuyến hạ tầng trên các tuyến đường khu vực, đường phân khu vực, đường nhánh theo đồ án được duyệt đảm bảo giữ nguyên vị trí và hướng tuyến. Tiết diện đường ống, đường dây được điều chỉnh theo tính toán phù hợp với nhu cầu của các ô đất.

- Bố trí các đường dây đường ống trên mặt bằng và chiều đứng được thực

hiện theo nguyên tắc: ưu tiên các đường ống tự chảy, đường ống khó uốn, các tuyến ống có kích thước lớn. Giảm tối đa bố trí đường dây, đường ống dưới phần đường xe chạy.

l) Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và chỉ giới bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định phù hợp với quy hoạch và tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Chỉ giới đường đỏ trong khu vực, chủ yếu là chỉ giới đường đỏ của hệ thống giao thông được xác định trên cơ sở các tọa độ tim đường mở rộng về hai phía theo bề rộng mặt cắt đường.

- Để đảm bảo cho các công trình xây dựng thẳng hàng với nhau tạo không gian thông nhất, ngoài ra khoảng xây lùi còn tạo một khoảng trống cần thiết để đảm bảo tầm nhìn quan sát công trình, đảm bảo yêu cầu phòng hoả và tăng diện tích cây xanh dọc theo các tuyến đường. Việc xác định khoảng xây lùi trong đồ án dựa chủ yếu vào bề rộng đường và chức năng sử dụng của công trình. Toàn bộ hệ thống chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng và khoảng xây lùi của từng ô đất cụ thể được trình bày trong bản vẽ QH-06.

8. Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá tổng hợp các tác động tới môi trường của đồ 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.

9. Giải pháp tái định cư

- Bố trí các lô đất tái định cư tại phía Tây Bắc của khu đô thị với tổng diện tích 5.115,5m², gồm có 52 ô đất, mỗi ô từ 89,5/ô đến 165,4m²/ô; đạt về diện tích đất ở theo qui định.

- Trong quá trình triển khai lập dự án nếu có phát sinh số hộ tái định cư vượt quy mô trong đồ án quy hoạch chi tiết Nhà đầu tư (sau khi đã được lựa chọn) có trách nhiệm xem xét bố trí thêm quỹ đất tái định cư tại các quỹ đất nhà ở liên kế trong dự án đảm bảo cung ứng đủ quỹ đất bố trí tái định cư cho các hộ, cá nhân có đất ở bị thu hồi bởi dự án đầu tư.

10. Các dự án đầu tư xây dựng

a) 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 và trạm xử lý nước thải; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống cung cấp điện và chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc.

b) Xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, bao gồm: công trình văn hoá; y tế; giáo dục (*trường mầm non, tiểu học, THCS*); trung tâm văn hoá – thể thao; Khu cây xanh sử dụng công cộng (cây xanh, công viên, vườn hoa, sân chơi, sân tập luyện); công trình thương mại; công trình dịch vụ; công trình nhà ở.

c) Chi phí xây dựng: Tổng kinh phí đầu tư khoảng 1.056,9 tỷ đồng.

(Bảng tổng hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng phối hợp với UBND thành phố Lạng Sơn, UBND huyện Cao Lộc thực hiện bàn giao hồ sơ quy hoạch, công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chi tiết để Nhân dân được biết, kiểm tra giám sát thực hiện; cập nhật các nội dung đồ án quy hoạch vào các đồ án quy hoạch xây dựng có liên quan.

2. UBND thành phố Lạng Sơn, UBND huyện Cao Lộc công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định; phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới, triển khai mốc giới ngoài thực địa; xây dựng kế hoạch, tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đăng - Lạng Sơn, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn, Chủ tịch UBND huyện Cao Lộc và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh)
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCVP UBND tỉnh,
các Phòng CM, Trung tâm TT;
- Lưu: VT, KT(HVTr).

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

Lương Trọng Quỳnh