

Số: 6103/QĐ-UBND

Lộc Bình, ngày 22 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư nông thôn xã Khánh Xuân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC BÌNH

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;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

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 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” QCVN 01:2019;

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

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo số 131/BC-KTHT ngày 20/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư nông thôn xã Khánh Xuân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500 với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư nông thôn xã Khánh Xuân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500.

2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân xã Khánh Xuân, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn.

3. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần Nông nghiệp và Địa chính Phương Bắc.

4. Mục tiêu lập quy hoạch

- Nghiên cứu, đề xuất giải pháp quy hoạch, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư nông thôn xã Khánh Xuân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500 theo hướng hình thành và phát triển điểm dân cư mới, định hướng phát triển cùng với huyện Lộc Bình sẽ liên kết và hình thành chuỗi đô thị hiện đại trong tương lai.

- Cụ thể hóa Quy hoạch xây dựng vùng huyện Lộc Bình và Quy hoạch chung xây dựng xã Khánh Xuân cũng như nguyện vọng của cộng đồng dân cư trong khu vực nói riêng, huyện Lộc Bình và tỉnh Lạng Sơn nói chung.

- Góp phần vào sự thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của xã Khánh Xuân, từng bước hoàn chỉnh được quy hoạch chung xây dựng để đạt được hiệu quả kinh tế - xã hội, phù hợp mục tiêu của chủ đầu tư đồng thời đảm bảo lợi ích của địa phương và cả cộng đồng dân cư, thông qua việc khai thác sử dụng đất hiệu quả của dự án.

- Xác định chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu trên cơ sở xem xét lợi thế và hạn chế về địa lý của khu vực.

- Thiết kế quy hoạch tổng thể, xác định cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất phù hợp quy chuẩn xây dựng, với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật của từng ô đất, quy hoạch đồng bộ các công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực.

- Lập quy hoạch khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực với các quy hoạch lân cận, và những dự án đang triển khai.

- Đề xuất giải pháp khai thác quỹ đất để xây dựng các công trình công cộng phục vụ đời sống kinh tế xã hội, văn hóa của nhân dân trong khu vực.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

5. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

5.1. Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch thuộc địa giới hành xã Khánh Xuân, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn.

5.2. Phạm vi ranh giới:

Phạm vi ranh giới thực hiện dự án: thuộc thôn Bản Mặn, Pò Là; cách đường Quốc lộ 4B mới khoảng 20m và tiếp giáp với dự án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị sinh thái và dịch vụ điểm đến chân núi Mẫu Sơn tỷ lệ 1/2000.

+ Phía Bắc, Đông Bắc giáp dự án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị sinh thái và dịch vụ điểm đến chân núi Mẫu Sơn tỷ lệ 1/2000.

+ Phía Nam, Đông Nam giáp suối Khuổi Mặn và đất canh tác nông nghiệp.

+ Phía Nam, Tây Nam giáp với khu đo đất lâm nghiệp tỷ lệ 1/10.000 và đất canh tác thôn Bản Mặn.

5.3. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô, ranh giới lập quy hoạch chi tiết khoảng 14,03ha.

- Quy mô dân số khoảng 1.184 người.

6. Tính chất khu vực lập quy hoạch

- Là khu dân cư mới và các công trình công cộng.

- Chức năng chủ yếu: Đồ án được quy hoạch có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, các khu chức năng khác như: Công viên cây xanh, sân thể thao và các công trình công cộng, dịch vụ thương mại được thiết kế, gắn kết sự phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được thống nhất và đồng bộ trong tổng thể dự án và vẫn đảm bảo sự gắn kết với các khu chức năng khác lân cận và trên địa bàn xã Khánh Xuân.

7.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu áp dụng theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

(Chi tiết tại Phụ lục 1: Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu kèm theo)

7.2. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT			
Stt	Loại đất	Diện tích(m²)	Tỷ lệ(%)
1	Đất ở mới	30.660	21,85
	Nhà ở chia lô liền kề LK.01	13.246	9,44
	Nhà ở chia lô liền kề LK.02	13.246	9,44
	Nhà ở chia lô liền kề LK.03	4.168	2,97
2	Đất thương mại dịch vụ TMDV	10.868	7,75
3	Đất công cộng	7.148	5,09
	Đất nhà văn hoá NVH	2.092	1,49
	Đất giáo dục GD	5.056	3,60
4	Đất cây xanh	27.600	19,89
5	Đất giao thông	58.964	41,67
-	Đất giao thông nội bộ	53.798	38,34

-	<i>Đất đường đầu nối QL4B</i>	<i>1.525</i>	<i>1,09</i>
-	<i>Bãi đỗ xe tỉnh</i>	<i>3.641</i>	<i>2,60</i>
6	Đất kỹ thuật	5.060	3,61
	Tổng	140.300	100,0

7.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Khu công trình công cộng: Được xây dựng một cách đồng bộ, khớp nối với hệ thống hạ tầng xung quanh, đảm bảo bán kính phục vụ cũng như nhu cầu sử dụng của người dân trong khu vực một cách tối ưu nhất.

b) Khu công trình dịch vụ thương mại: Là tổ hợp công trình thương mại, mua sắm, văn phòng... được xây dựng đồng bộ với kiến trúc hiện đại, giáp các trục chính hình thành công trình điểm nhấn kiến trúc cho toàn bộ dự án. Có hệ thống sân vườn cây xanh, khớp nối với hệ thống hạ tầng xung quanh, tạo nên một không gian mua sắm, vui chơi thuận tiện và phù hợp.

c) Khu vực công trình nhà ở: Được bố trí thành 3 nhóm nhà ở chính: 2 nhóm ở khu vực trung tâm và 1 nhóm ở khu vực phía Đông Nam. Diện tích mỗi lô từ 70÷140 m² cho mỗi lô liền kề ở vị trí khác nhau.

d) Tổ chức không gian các trục đường phố, các trục cảnh quan: Hệ thống đường đi các khu vực chức năng chính của khu đô thị sinh thái là không gian của các công trình trung tâm kết hợp với không gian văn hóa địa phương, địa hình, bản sắc khu vực. Các đường nội bộ trong các khu chức năng được tổ chức mạch lạc, linh hoạt theo không gian sử dụng và địa hình tự nhiên.

e) Không gian cây xanh - không gian mở:

- Các khuôn viên cây xanh được kết hợp với khuôn viên sân vườn nhà văn hóa cụm;

- Tại các khuôn viên phải khai thác các yếu tố địa hình, địa vật hiện có. Bổ sung thiết kế các hồ nước, đảo nước nhân tạo, cải thiện vi khí hậu và cảnh quan không gian sinh thái khu ở. Diện tích mặt nước tối đa 50%, đảm bảo trữ nước và thoát nước tốt khi cần thiết;

- Trên các tuyến đường tổ chức trồng cây theo chủ đề, có tính thống nhất, hài hòa về chủng loại, màu sắc, chú trọng trồng cây cảnh quan và tạo hình khối trang trí làm đẹp các trục phố chính đô thị. Trên các vỉa hè có mặt cắt rộng nên bố trí những dải cây xanh vừa tạo cảnh quan vừa tăng độ che phủ, giảm diện tích lát bê tông.

- Sử dụng các không gian sân chơi khuôn viên, sân nhà văn hóa làm các bãi đỗ xe khi cần thiết;

- Các công trình công cộng trường học phải tăng cường cây xanh bóng mát, cải thiện vi khí hậu cho toàn khu vực.

f) Hệ thống giao thông: Mạng giao thông được tổ chức linh hoạt, tiện lợi cho đi lại, vỉa hè rộng tạo không gian đi bộ cho toàn dự án.

g) Đề xuất thiết kế cho các khu chức năng:

- Về định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và kết nối hạ tầng kỹ thuật cần phải phù hợp với đồ án Quy hoạch chung huyện Lộc Bình đã được phê duyệt. Các mặt đứng hai bên các trục chính và các hình ảnh phối cảnh, hình ảnh minh họa thể hiện trong bản vẽ trình duyệt đồ án này chỉ có giá trị tham khảo, cần được nghiên cứu kỹ trong giai đoạn thiết kế kiến trúc của công trình, đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực và theo định hướng quy hoạch được duyệt.

- Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế của Nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, công trình dịch vụ đô thị, cây xanh...

- Tạo môi trường sống và sinh hoạt thân thiện với môi trường, đảm bảo sức khỏe, an toàn, phục vụ lợi ích cộng đồng với mục tiêu phát triển bền vững.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình hài hòa phù hợp với chức năng sử dụng, tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Đề xuất được khung thiết kế đô thị tổng thể, Xác định các khu vực quan trọng cần phải khống chế và kiểm soát xây dựng bao gồm các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong các khu chức năng. Lựa chọn không gian chủ đạo (Khu trung tâm, các khu chức năng, không gian mở, các trục không gian, ...), lựa chọn các điểm nhấn của khu dân cư.

- Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau. Đề xuất chi tiết về thiết kế tầng cao, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng.. và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu dân cư.

7.4. Các chỉ tiêu tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi các công trình

- Khu đất giáo dục: Tầng cao tối đa 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%, khoảng lùi tối thiểu 3m;

- Khu nhà văn hóa tầng cao 1-2 tầng, mật độ xây dựng 40%, khoảng lùi tối thiểu 3m;

- Khu thương mại dịch vụ tầng cao tối đa 12 tầng, mật độ xây dựng 40%, khoảng lùi tối thiểu 6m; tầng 1 cao 4,2÷6m, tầng 2 cao 3,6÷4,2m, Các tầng còn lại: 2,7÷3,6m.

- Đất ở mới nhà ở liền kề:

Tầng 1: cao từ 4,2m;

Tầng 2: cao 3,9m;

Tầng 3: cao 3,6m;

Tầng 4: cao 3,3m;

Tầng 5: cao 2,7m;

Tổng chiều cao nhà 17,7m.

- Khẩu độ ban công phụ thuộc vào lộ giới:

0,9÷1,2 m với lộ giới ≤ 15 m;

1,4 m với lộ giới > 15 m và vỉa hè ≥ 6 m.

7.5. Cơ cấu sử dụng đất chi tiết

- Đất giáo dục tổng diện tích khu đất 3.790m² tầng cao 1-3tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Đất nhà văn hoá tầng cao 1-3 tầng, diện tích đất 1.567m², mật độ xây dựng 40%.

- Đất thương mại dịch vụ xây dựng mới diện tích 10.868m², tầng cao 5-12tầng, mật độ xây dựng 40%. chỉ bố trí đất, tuy nhiên kiến trúc công trình cũng nên đơn giản để phù hợp với cảnh quan chung.

- Đất ở mới chia lô liền kề: Mật độ xây dựng 80-100%, tầng cao công trình từ 1-5tầng.

(Chi tiết tại Phụ lục 2: Bảng quy hoạch sử dụng đất kèm theo)

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch giao thông.

- Đồ án quy hoạch giao thông bao gồm các mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt 1-1 rộng 37.5m; trong đó lòng đường 2x11.25m=22.5m; dải phân cách 3m, vỉa hè hai bên 2x6.0 m=12.0m

+ Mặt cắt 2-2 rộng 18.0m; trong đó lòng đường 9.0m; vỉa hè hai bên 2x6.0=12.0m;

+ Mặt cắt 3-3 rộng 21.0m; trong đó lòng đường 9.0m; vỉa hè hai bên 2x6.0=12.0m;

+ Mặt cắt 4-4 rộng 20.0m; trong đó lòng đường 8.0m; vỉa hè hai bên 2x6.0=12.0m;

+ Mặt cắt 5-5 rộng 24.0m; trong đó lòng đường 12.0m; vỉa hè hai bên 2x6.0=12.0m;

- Bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe bố trí gần khuôn viên cây xanh. Tùy theo quy mô công trình để bố trí bãi đỗ xe. Quy hoạch dự án gồm 3 vị trí bố trí bãi đỗ xe. Vị trí P1: 1.025m², vị trí P2: 1.824m², vị trí P3: 792m².

8.2. Quy hoạch cao độ nền, thoát nước mưa

- Cao độ nền xác định đảm bảo liên hệ với các công trình hiện trạng xung quanh, đảm bảo tiêu thoát nước cho khu dân cư hiện hữu.

- Với phương án quy hoạch mặt bằng khu vực, kết hợp với hiện trạng khu đất tương đối bằng phẳng, giải pháp thiết kế san nền tạo mặt bằng khu với hướng dốc đều ra xung quanh các lô đất, sau đó đổ về hệ thống thu nước bố trí

đọc các tuyến đường xung quanh lô đất và thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Lựa chọn cao độ san nền thiết kế đảm bảo các yếu tố sau:

+ Đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập trong quá trình sử dụng.

+ Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực xây dựng, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát hiện có của khu vực lân cận.

+ Đảm bảo thoát nước tự chảy.

+ Khối lượng thi công đắp nền ít nhất.

Cốt san nền thiết kế được lấy theo cốt thiết kế các tuyến theo quy hoạch, kết nối với đường QL 4B ở phía Đông của dự án

+ Hướng dốc theo trục Tây Bắc - Đông Nam theo cos đường giao thông.

8.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Trên cơ sở phân tích hiện trạng tiêu thoát nước, kết hợp với quy hoạch sử dụng đất, giao thông, san nền của khu vực dự án, từ đó nghiên cứu và đề ra giải pháp quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước của khu vực lập quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng.

- Hướng thoát nước của dự án được chia thành 1 lưu vực: Thoát theo hướng từ Tây Bắc xuống Đông Nam rồi thoát ra suối Khuổi Mặn.

- Nước mưa trong các lô đất, trên đường được thu về các cửa thu, tập chung chảy về các hố ga trên tuyến cống quy hoạch. Cống thoát nước sử dụng cống BTCT đường kính D400-D2000.

- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau trung bình khoảng 30 (m)

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$

- Độ sâu chôn cống đảm bảo tối thiểu 0,3m trên hè và 0,5m dưới đường theo QCVN 07:2016

8.4. Quy hoạch cấp nước

* Nguồn cung cấp nước:

- Nguồn cấp nước dự kiến đặt điểm chờ đầu nối trên tuyến đường làn đôi giao cắt với đường QL4B.

* Nhu cầu ngày dùng nước lớn nhất: Q_{\max} (làm tròn) = 515m³/ng.đ

* Mạng lưới đường ống:

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng lưới 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. Đường ống cấp nước sử dụng từ D63 –D110.

- Các tuyến ống dịch vụ đường kính D63mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình cộng đồng, dịch vụ và sinh hoạt.

- Mạng ống cấp được không chế bởi các tê, cút, van khoá.
- Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.
- Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực làm việc PN = 8 bar.
- Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,3 m tính từ đỉnh ống.
- Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Đường kính ống lồng lớn hơn các ống tương ứng hai cấp tùy trường hợp thực tế.
- Dưới các phụ kiện van, tê, cút của tuyến ống chính cần đặt các gối đỡ bê tông.

*** Cấp nước chữa cháy:**

- Trên các trục đường có ống cấp nước chính có đường kính D110 trở lên sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100m - 120m. Các trụ cứu hỏa đặt ở ngã 3, ngã 4 đường để thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước chữa cháy:

- + Khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa là 120m.
- + Áp lực tối thiểu tại mỗi họng là 10m cột nước.
- + Lưu lượng cấp tại các điểm lấy nước là 15 l/s.

Trong các công trình công cộng, thương mại, trường học cần có các giải pháp phòng cháy chữa cháy riêng được thiết kế theo tiêu chuẩn ngành và được cụ thể hóa khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước thải trong khu vực được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng.
- Để thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống thoát nước của khu vực nhà dân, sau các ô chia lô, bố trí hệ thống thu nước thải D300 kết hợp với hố ga phía sau lô đất nằm trong hào kỹ thuật, Từ đó đầu nối vào các tuyến cống chính D400 –D600 ngoài đường phố.

- Xử lý nước thải: Bố trí 1 trạm xử lý nước thải công suất khoảng 370 m³/ng.đêm để xử lý toàn bộ nước thải của khu lập quy hoạch, nước thải sau khi được xử lý sẽ đảm bảo cột A theo QCVN14:2008/BTNMT trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

- Hệ thống giếng thăm được bố trí cách nhau khoảng 30-40 (m)
- Tiêu chuẩn thoát nước thải đảm bảo thu gom đạt 90% tiêu chuẩn cấp nước cho sản xuất và sinh hoạt. Vậy bố trí trạm xử lý nước thải khu vực quy hoạch công suất khoảng 370m³/ng.đêm

8.6. Quy hoạch cấp điện

Phương án xây dựng mới:

- a) Nguồn điện: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện từ nguồn điện

trung thế thuộc lộ 35kV.

Tại khu vực nghiên cứu bố trí các trạm biến áp để cấp điện cho khu quy hoạch. Công suất của các trạm biến áp được tính toán cụ thể như sau.

Trên cơ sở bản đồ quy hoạch sử dụng đất tính toán công suất của toàn bộ khu quy hoạch tương đương $S_{tt} = 2.520\text{kVA}$. Do vậy chọn 2 trạm biến áp xây mới

b) Lưới điện:

Các công trình lưới điện tuân thủ theo nghị định 9/2010/NĐ-CP về quản lý không gian công trình ngầm, trong đó các tuyến trung, hạ áp đi trong các rãnh, hào, mương cáp hoặc trong Tuynel kỹ thuật theo bản đồ tổng hợp đường dây đường ống.

* Lưới điện trung thế: Hiện trạng trong khu lập quy hoạch có đường dây lộ 35kV chạy qua. Đường trung thế cấp điện cho khu quy hoạch thì được đi ngầm chạy trên vỉa hè, cánh bó vỉa từ 0,7-1,2m, có tiết diện dây cáp ngầm tiếp diện 70 đến 95mm² để cấp điện cho 02 trạm biến áp xây dựng mới;

* Trạm biến áp:

Trạm biến áp kiểu trạm biến áp Kiosk phù hợp với các gam máy biến áp có công suất phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực.

Máy biến áp dùng loại 35(22)/0,4kV.

Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải, với bán kính cấp điện đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép. Đồng thời để hạn chế tối đa ảnh hưởng đến mỹ quan và cản trở giao thông của các khu dân cư, thương mại, vị trí trạm được lựa chọn nằm trong các ô cây xanh (khi đó trong phạm vi bảo vệ quanh trạm sẽ giới hạn loại cây được trồng theo chiều cao).

Với tính chất của các hộ phụ tải, các trạm biến áp sẽ chỉ được tính toán với quy mô 01 máy biến áp không có máy biến áp dự phòng. Các phụ tải đặc biệt quan trọng trong các tòa nhà sẽ có máy phát điện dự phòng riêng và không thuộc phạm vi thiết kế của phần hạ tầng cấp điện khu đô thị.

* Lưới điện hạ thế:

- Trên cơ sở trạm biến áp đã thiết kế xây dựng đường dây 0,4kV cho phù hợp và đáp ứng nhu cầu dùng điện. Toàn bộ đường dây hạ thế đi ngầm trong rãnh cáp.

+ Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm.

+ Bố trí tủ điện phân phối phía trước nhà, tại ranh giới giữa 2 công trình, quy mô từ 6-12 hộ/1 tủ phân phối. Cấp điện trực tiếp cho các hộ gia đình.

+ Bán kính lưới hạ thế không quá 300m trong đô thị, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

- Đường dây 0,4kV dùng cáp đồng có đai thép bảo vệ.

8.7. Quy hoạch chiếu sáng

+ Lưới chiếu sáng:

Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu đường dây chiếu sáng đi ngầm cột đèn chiếu sáng dùng cột đèn cao từ 9 đến 12m. Tại các vị trí bồn hoa cây xanh, đường dạo bố trí cột đèn chùm sân vườn. Dây dẫn dùng cáp ngầm tiết diện XLPE 16÷35.

Đèn chiếu sáng dùng đèn led.

Độ dọi:

Đường chính: 0,8 ÷ 1cd/m².

Đường khu vực: 0,6 ÷ 0,8cd/m².

- Để phù hợp với địa hình thực tế và để giảm kinh phí xây dựng, bố trí đèn 1 bên hoặc 2 bên tùy thuộc vào mặt cắt tuyến đường và có khoảng cách đèn trung bình từ 30m đến 40m.

8.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

Việc thiết kế các hệ thống thông tin trong khu vực nghiên cứu tuân theo những tiêu chí sau:

- Đảm bảo độ tin cậy: dịch vụ viễn thông trong khu vực được đảm bảo chất lượng và độ sẵn sàng phục vụ trong các hoàn cảnh khác nhau;

- Đảm bảo khả năng mở rộng: dễ dàng mở rộng đáp ứng nhu cầu mới trong tương lai;

- Đảm bảo công năng đầy đủ: có khả năng bổ sung dịch vụ mạng đáp ứng yêu cầu của khu vực;

- Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai: dễ dàng thêm các chức năng mạng mới;

- Đảm bảo tính tương hợp với hạ tầng mạng đã có: đảm bảo phối hợp hoạt động với hạ tầng mạng hiện có trong khu vực;

- Tuân theo tiêu chuẩn quốc gia: đảm bảo thỏa mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng của quốc gia và quốc tế.

** Giải pháp thiết kế mạng viễn thông:*

- Do đặc thù của hệ thống thông tin liên lạc là nhà cung cấp dịch vụ sẽ đầu tư hạ tầng viễn thông - thông tin, rồi sẽ thu phí dịch vụ để duy trì, khai thác hạ tầng này. Đối với mỗi nhà cung cấp dịch vụ lại có 1 biểu phí, 1 hạ tầng mạng hoàn toàn khác nhau. Một số nhà cung cấp dịch vụ có thể kể đến như: Viettel, FPT, VNPT,...

- Nguồn cung cấp: Được lấy từ đường Quốc lộ 4B.

- Giải pháp thiết kế: Mạng cáp điện thoại được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp của mạng, đi trên hệ đường quy hoạch trong khu.

- Mạng cống: Vật liệu sử dụng cho mạng cống chủ yếu là ống nhựa UPVC. Hệ thống này được chạy trong các tuyến cống kỹ thuật trên vỉa hè theo nguyên tắc trực chính.

- Mạng bê: Bê ngầm chủ yếu là loại đi trên vỉa hè, tùy theo các vị trí khác nhau như nhập đài, rẽ nhánh, chạy thẳng mà sử dụng các bê có dung lượng khác nhau. Hệ thống bê được xây bằng gạch có khung sắt trên có tấm đan bê tông.

- Dây cáp thuê bao (từ tủ cáp đến các hộ thuê bao), tuyến dây này thiết kế đi ngầm, bám theo hệ thống điện chiếu sáng sinh hoạt trong khu vực (sẽ được nhà cung cấp thiết kế tùy từng nhà mạng cung cấp).

- Dây cáp và hộp cáp do nhà kinh doanh cung cấp và chi phí.

* *Giải pháp đặt đường ống chờ:*

- Xây dựng hệ thống cống bê theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bê để phát triển dịch vụ.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bê, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể trôn trực tiếp ống nhựa dưới mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị. Và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Các cống bê cáp và nắp bê đã được chuẩn hóa về kích thước cũng như kiểu dáng theo quy chuẩn của ngành.

- Các bê cáp sử dụng bê xây loại từ 1 nắp đan bê tông dưới hè, 1-2 lớp ống.

- Vị trí và khoảng cách bê cáp đặt tại những vị trí cần thiết, tại đầu các khu đất. Khoảng cách tối thiểu giữa các bê cáp là từ 60 - 100m.

- Tuyến ống trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại ống U.PVC kích thước Φ 110, Φ 61.

Cứ mỗi 2 phân lô có 1 ganivo kéo cáp, các tuyến ống cáp vào các hộ sử dụng ống nhựa gân xoắn HDPE D32/25mm.

8.9. Đánh giá tác động môi trường

- Khu vực lập quy hoạch cảnh quan thiên nhiên, các yếu tố cảnh quan môi trường còn trong lành. Đánh giá hiện trạng môi trường tại khu vực quy hoạch và đánh giá sơ bộ những tác động đến môi trường và kinh tế xã hội xung quanh do việc thực hiện đề án quy hoạch, từ đó đưa ra những biện pháp giảm nhẹ các tác động bất lợi để hài hòa giữa yêu cầu phát triển kinh tế với nhiệm vụ bảo vệ môi trường.

- Việc đánh giá những ảnh hưởng của môi trường trong quá trình thực hiện đề án là rất quan trọng, đảm bảo một đô thị phát triển bền vững, thân thiện với môi trường.

- Đô thị hoá sẽ làm gia tăng các tác động đến môi trường và tác động ngược lại đến đời sống dân cư và các hoạt động kinh tế, xã hội... Những tác động này là không nhỏ so với các hiệu quả kinh tế - xã hội mà đề án quy hoạch sẽ đem lại.

- Đánh giá môi trường chiến lược tại khu vực quy hoạch và đánh giá sơ bộ những tác động đến môi trường xung quanh do việc thực hiện đề án quy hoạch,

từ đó đưa ra những biện pháp giảm nhẹ các tác động bất lợi để hài hoà giữa việc phát triển kinh tế xã hội với nhiệm vụ bảo vệ môi trường.

9. Hạng mục ưu tiên đầu tư

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước...

- Xây dựng cách khu công viên cây xanh.

- Xây dựng các công trình công cộng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND xã Khánh Xuân:

- Chủ trì tổ chức Công bố quy hoạch; tiếp nhận, quản lý hồ sơ, tài liệu được giao và quản lý thực hiện các nội dung: không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, xây dựng hệ thống công trình hạ tầng và không gian ngầm.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Khánh Xuân cập nhật các nội dung đồ án quy hoạch chi tiết vào các đồ án quy hoạch có liên quan.

3. Công ty cổ phần Nông nghiệp và Địa chính Phương Bắc có trách nhiệm bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch chi tiết được phê duyệt cho phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Khánh Xuân để quản lý theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Khánh Xuân; Giám đốc Công ty cổ phần Nông nghiệp và Địa chính Phương Bắc; Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng (thay B/c);
- TT Huyện ủy;
- TT HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Phòng VH TT (đăng tải QĐ trên website của huyện);
- PCVP HĐND và UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT_(LVT).

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

Hoàng Hùng Cường

Phụ lục 1: Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu
(Kèm theo Quyết định số: 6103 /QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của UBND huyện Lộc Bình)

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Tổng diện tích lập quy hoạch	ha	14.03
II	Quy mô dân số	người	1.184
III	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất ở	%	20-30%
	- Nhà ở chia lô liền kề	m ² /lô	70÷140
2	Đất công trình công cộng	%	5-10
3	Đất cây xanh, mặt nước, hoa viên, TDTT	%	15-25
4	Đất giao thông và bãi đỗ xe	%	25-45
IV	Tầng cao tối thiểu, tối đa công trình		
	- Nhà phố liền kề	Tầng	1÷ 5
	- Công trình dịch vụ công cộng khác	tầng	1÷ 3
	- Khu thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp	tầng	5÷12
II	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông	% đất xây dựng	≥18
	Mật độ mạng lưới đường	km/km ²	Áp dụng theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD
2	Hệ thống cấp nước		
	- Nước sinh hoạt (mức tối thiểu)	l/ng/ngày đêm	≥80-100
	- Công trình công cộng	l /m ² sàn	2
	- Cây xanh	l/m ² .nđ	3
3	Cấp điện		
	- Nhà ở chia lô liền kề	W/người	150-200
	- Công trình công cộng	w/ m ² sàn	30
	- Chiều sáng đường	w/m ²	1
	- Chiều sáng công viên, vườn hoa	kw/ha	0,5
4	Thông tin liên lạc		
	- Nhà ở	Line/hộ	2

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
	- Công trình dịch vụ, công cộng	Line/m ² sàn	0,01
5	Thoát nước sinh hoạt	l/ng/ngày đêm	≥80% chỉ tiêu cấp nước
6	Chất thải rắn	kg/người/ ngày đêm	0,8

Phụ lục 2: Bảng quy hoạch sử dụng đất kèm theo
(Kèm theo Quyết định số:6103 /QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của UBND huyện Lộc Bình)

BẢNG CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	Loại đất	Diện tích(m²)	Tỷ lệ(%)	Tầng cao	Mật độ
1	Đất ở mới	30.660	21,85		100
	Nhà ở chia lô liền kề LK.01	13.246	9,44	1-5	100
	Nhà ở chia lô liền kề LK.02	13.246	9,44	1-5	100
	Nhà ở chia lô liền kề LK.03	4.168	2,97	1-5	100
2	Đất thương mại dịch vụ TMDV	10.868	7,75	5-12	40
3	Đất công cộng	7.148	5,09	1-3	40
	Đất nhà văn hoá NVH	2.092	1,49	1	0.4
	Đất giáo dục GD	5.056	3,60	1-3	40
4	Đất cây xanh	27.600	19,67		
	Cây xanh CX.01	5.835	4,16		
	Cây xanh CX.02	8.611	6,14		
	Cây xanh CX.03	13.154	9,38		
5	Đất giao thông	58.964	42,03		
-	Đất giao thông nội bộ	53.798	38,34		
-	Đất đường đầu nối	1.525	1,09		
-	Bãi đỗ xe tĩnh	3.641	2,60		
	Bãi đỗ xe tĩnh P.01	1.025	0,73		
	Bãi đỗ xe tĩnh P.02	1.824	1,30		
	Bãi đỗ xe tĩnh P.03	792	0,56		
6	Đất kỹ thuật	5.060	3,61		
	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	4.660	3,32		
	Đất hạ tầng kỹ thuật HT	400	0,29		
	Tổng	140.300	100,0		